

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 mai 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Egger RoCHAT

Art. 257 et 308 al. 1 et 2 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 22 février 2022 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **E.**_____, à [...], requérant, et **W.**_____, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 février 2022, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) a ordonné à l'intimée V._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, de quitter et rendre libre de tous biens et de tous occupants pour le lundi 21 mars 2022 à midi le logement sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour V._____ de quitter volontairement le logement faisant l'objet du chiffre I ci-dessus, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête du requérant E._____, 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a dit qu'W._____ devait payer au requérant E._____ un montant de 4'400 fr. par mois pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2021, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (IV), a dit que l'intimé W._____ devait payer au requérant E._____ un montant de 4'400 fr. par mois dès le 1^{er} mai 2021 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite du logement (V), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires, qui sont partiellement compensés avec l'avance de frais du requérant (VI), a mis les frais à la charge d'W._____ par moitié et les a laissés à la charge de l'Etat, pour V._____, pour l'autre moitié (VII), a dit qu'en conséquence l'intimé W._____ rembourserait au requérant son avance de frais par 390 fr. et lui verserait en outre la somme de 1'250 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VIII), a dit qu'en conséquence, l'intimée V._____ verserait au requérant E._____ la somme de 1'250 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IX), a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'article 123 CPC, tenue au remboursement des frais laissés, pour l'instant, à la charge de l'Etat (X) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de la procédure en cas clair selon l'art. 257 CPC s'appliquaient à l'examen préjudiciel de la validité de la résiliation du bail, contestée par V._____ en application de l'art. 271 CO. Selon le magistrat, les motifs invoqués par V._____ à l'appui de sa demande d'annulation de la résiliation étaient infondés, cette résiliation n'étant ainsi pas abusive au sens de l'art. 271 CO. En outre, s'il n'était pas contesté que la villa en question constituait effectivement le logement de famille, l'attribution de celui-ci à V._____ dans le cadre de la procédure de divorce n'était pas opposable au bailleur et n'influçait pas le contenu et les effets du bail signé par le bailleur E._____ et le locataire W._____. Partant, une telle attribution ne mettait pas en échec l'application de la procédure sommaire de l'art. 257 CPC. Enfin, le premier juge a considéré que les conditions de l'art. 257d al. 1 et 2 CO étaient respectées, le bailleur ayant notamment adressé l'avis comminatoire puis, à défaut de paiement de l'arriéré dans le délai de trente jours, la résiliation du bail sur formule officielle, en recommandé et séparément à V._____ et à W._____.

B. Le 7 mars 2022, V._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais, à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion déposée par E._____ (ci-après : l'intimé bailleur) devant la juge de paix, subsidiairement au rejet de cette requête, et plus subsidiairement à l'annulation des chiffres I, II, III, VII, IX et X du dispositif de l'ordonnance, les autres chiffres étant confirmés, l'intimé bailleur et W._____ (ci-après : l'intimé locataire) étant déboutés de toutes autres ou contraires conclusions. Plus subsidiairement encore, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans son acte, l'appelante a conclu préliminairement à l'octroi de l'assistance judiciaire et, le 14 mars 2022, a déposé le formulaire simplifié d'une telle requête.

L'appelante a également requis l'audition de l'intimé bailleur.

Le 23 mars 2022, l'appelante a été dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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

1. L'intimé locataire et l'intimé bailleur ont conclu un contrat de bail avec effet au 1^{er} février 2013, renouvelable d'année en année après une durée de deux ans, portant sur une villa sise [...], pour un loyer mensuel de 4'400 fr. payable par mois d'avance.

2. L'intimé locataire et l'appelante se sont mariés le [...] 2013, à [...] et ont habité ensemble la villa objet du litige. Ils vivent séparés depuis la fin du mois de mai 2018, la jouissance du domicile conjugal ayant été attribuée à l'appelante, l'intimé locataire étant autorisé à verser le loyer de 4'400 directement à l'intimé bailleur, par convention judiciaire des parties ratifiée par ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale du 15 novembre 2018.

3. Le 27 mai 2020, l'intimé locataire a déposé une demande unilatérale en divorce. Dans le cadre de cette procédure, les époux sont convenus que l'appelante demeurerait dans le logement conjugal et que tous les droits et obligations afférant au bail précité (cf. *supra* ch. 1) lui seraient transférés. L'appelante devait effectuer les démarches auprès de l'intimé bailleur pour obtenir le transfert du bail.

Par courrier du 20 octobre 2020, l'appelante a informé l'intimé bailleur de ce dont elle-même et l'intimé locataire étaient convenus dans le cadre de leur procédure en divorce. En outre, elle aurait informé l'intimé bailleur de ses difficultés financières et de ses problèmes de santé, et a allégué que ce dernier en aurait pris acte en lui indiquant qu'il en tiendrait

compte et qu'elle n'avait pas à se soucier de la situation (cf. requête mentionnée *infra* ch. 7).

Dans un courriel adressé le 23 décembre 2020 à l'appelante et à l'intimé locataire, le bailleur a mentionné avoir appelé l'appelante pour savoir s'il y avait des nouvelles de sa part. Elle lui a confirmé qu'elle n'était pas en condition de payer le loyer, étant préoccupée par le changement d'école de sa fille en cours d'année. L'intimé bailleur a indiqué être désolé qu'un accord raisonnable entre l'appelante et l'intimé locataire n'ait pas pu être trouvé, mais qu'il ne voulait pas être la victime de cette impasse. Il a prévenu que si le loyer de janvier n'était pas payé, l'appelante et l'intimé locataire seraient mis en demeure et la procédure d'expulsion serait engagée (cf. pièce 14 produite à l'appui des allégués 38 et 39 des déterminations du 17 août 2021 de l'intimé bailleur).

4. Par courrier du 21 janvier 2021, adressé en recommandé et séparément à l'appelante et à l'intimé locataire, le bailleur les a informés qu'ils étaient en retard dans le paiement du loyer pour le mois de janvier 2021 à concurrence d'un solde de 4'400 francs. Le bailleur a imparti à l'intimé locataire un délai comminatoire (art. 257d CO) de trente jours pour effectuer le paiement de ce solde, en l'avertissant qu'à défaut d'exécution de ce paiement dans ce délai, le bail serait résilié de manière anticipée.

L'appelante a retiré l'envoi précité le 25 janvier 2021, et l'intimé locataire le 26 janvier 2021.

5. Par formule officielle adressée le 26 février 2021 en recommandé et séparément à l'appelant et à l'intimé locataire, le bailleur a résilié le contrat de bail avec échéance au 30 avril 2021, faute de paiement de l'arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire.

6. Le 31 mars 2021, l'appelante a déposé une requête en annulation de la résiliation du bail auprès de la Commission de conciliation

en matière de baux à loyer du district de Nyon à l'encontre du bailleur, aux motifs que cette résiliation serait contraire à la bonne foi.

7.

7.1 Par requête du 30 avril 2021, E._____ a conclu, avec suite de frais, à ce que V._____ soit évacuée avec tous ses biens de son logement sis [...] et qu'il lui soit ordonné de lui remettre les clés, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC) (1), que, faute d'exécution dans les cinq jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procède avec l'assistance de l'autorité compétente (art. 343 al. 1 let. d et al. 3 CPC) (2), qu'W._____ et/ou V._____, solidairement entre eux, soient condamnés à lui verser la somme mensuelle de 4'400 fr. dès le 1^{er} janvier 2021 et ce jusqu'à la date de l'entrée en force de la résiliation du bail, soit le 30 avril 2021, avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle (3), et qu'W._____ et/ou V._____, solidairement entre eux, soient condamnés à lui verser la somme mensuelle de 4'400 fr. dès le 1^{er} mai 2021 et ce jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle à titre d'indemnité pour occupation illicite du logement (4).

Par réponse du 1^{er} juin 2021, l'intimé locataire a conclu, avec suite de frais, principalement à ce que la requête en expulsion soit déclarée sans objet en ce qui le concernait, à l'irrecevabilité des conclusions nos 3 et 4 précitées et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté qu'il n'est plus tenu au paiement du loyer ni à celui d'une indemnité pour occupation illicite du logement querellé depuis le 1^{er} janvier 2021, l'intimé bailleur étant débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Le 9 juillet 2021, l'intimé bailleur s'est déterminé sur la réponse de l'intimé locataire.

Par réponse du 19 août 2021, l'appelante a conclu, avec suite de frais, principalement à l'irrecevabilité de la requête en expulsion et

subsidiairement à son rejet, l'intimé bailleur étant débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Le 21 septembre 2021, l'intimé bailleur s'est déterminé sur la réponse de l'appelante. Il a allégué que cette dernière l'avait informé ne pas être en mesure de reprendre le bail du fait qu'elle ne pouvait pas garantir sa solvabilité et qu'il s'était ainsi opposé à ce que le bail lui soit transféré (all. 38 et 39 et pièces 14, cf. *supra* ch. 3).

Les 21 septembre, 27 et 29 octobre, ainsi que le 16 décembre 2021, les parties se sont spontanément déterminées sur leurs écritures respectives.

7.2 A l'audience tenue par la juge de paix le 16 décembre 2021, le bailleur était représenté par son conseil, alors que l'intimé locataire et l'appelante étaient chacun assistés de leurs conseils respectifs.

La juge de paix a entendu [...] en qualité de témoin. Il a déclaré avoir assisté à deux entretiens téléphoniques entre l'appelante et le bailleur, le second ayant eu lieu environ une année auparavant, vers Noël, et le premier quelques mois plus tôt. Selon les déclarations du témoin, celui-ci ne savait pas si le bailleur connaissait la situation de l'appelante mais que ses propos le sous-entendaient puisqu'il disait comprendre la situation de l'appelante. Le témoin ignorait si le bailleur avait connaissance des problèmes de santé ou des difficultés financières de l'appelante avant que celle-ci lui en parle. Selon le témoin, le bailleur avait rassuré l'appelante en lui disant qu'au besoin il se retournerait contre l'intimé locataire. A la fin du premier entretien, l'appelante s'était sentie rassurée, ayant remercié l'intimé bailleur pour sa compréhension. Lors du second entretien, l'appelante a expliqué qu'elle entreprenait des démarches pour trouver une location. Le témoin ignorait si le bailleur avait imparti un délai à l'appelante ou s'il lui avait dit attendre le temps nécessaire.

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 sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

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 La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 4'400 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection, de sorte qu'il est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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).

2.2 En application de la procédure sommaire, la preuve est apportée en principe par la production de titres, conformément à l'art. 254 CPC (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1). La rigueur de la preuve n'est pas restreinte en protection dans les cas clairs (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter Bail.ch, décembre 2012, p. 1). Il ne suffit donc pas de rendre les faits vraisemblables ; la preuve doit être pleinement apportée (ATF 138 III 123 consid. 5.1.1). Lorsque la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, le cas clair n'est pas donné, faute de caractère « liquide » de l'état de fait (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, op. cit., p. 1). A l'opposé, les moyens dénués de fondement ne remettent pas en cause le cas clair. Avec la doctrine majoritaire, le Tribunal fédéral retient que le cas clair doit être nié dès l'instant où l'adversaire fait valoir des objections ou exceptions qui ne sont pas vouées à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. Le cas clair suppose que le requérant apporte une preuve immédiate et entière (ibidem).

3. L'appelante conclut à l'annulation de la décision attaquée, la requête en expulsion de l'intimé bailleur étant irrecevable.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut 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 avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat, in *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat/Rubli, in *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

3.1.2 Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et 266m *in limine* CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO), que les deux époux soient titulaires du bail ou non (Higi, in *Zürcher Kommentar*, 4^e éd., Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n

CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in Cahiers du Bail [CdB] 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105), peu importe que le conjoint ou le partenaire enregistré ait eu connaissance de l'avis du bailleur, la bonne foi de celui-ci et son absence de faute (Barrelet, La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail, in 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, pp. 115 ss, spéc. n. 33 p. 126). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion, lequel statue à titre préjudiciel sur la validité du congé (CACI 14 septembre 2015/475 consid. 3.2 ; CACI 6 janvier 2014/7 consid. 3.1 ; CACI 4 septembre 2013/449 consid. 6.2 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO).

Le conjoint - ou le partenaire enregistré - doit ainsi être attiré à la procédure d'expulsion visant le logement de famille vu ses droits résultant des art. 266m à 266o CO. En outre, même non titulaire du bail, il dispose de la faculté de contester le congé (Bohnet/Conod, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, pp. 79 ss, spéc. n. 52 p. 91, ainsi que n. 138 pp. 109-110 et les réf. citées). La preuve du caractère familial du logement incombe au conjoint - ou partenaire enregistré - qui invoque la protection des art. 266m et 266n CO. S'il apparaît que l'habitation a eu le caractère de logement familial, la preuve de la perte de celui-ci incombe à celui qui l'invoque (Barrelet, La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail, précité, nn. 25-26 pp. 123-124 et les réf. citées).

En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial)

qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (Higi, op. cit., n. 26 ad art. 266m – 266n CO ; CACI 1^{er} octobre 2012/450 consid. 3b). Le défaut d'information ne restreint cependant pas la protection du conjoint et n'efface donc pas la nullité du congé donné au mépris de l'art. 266n CO, sous réserve de l'abus de droit (Barrelet, op. cit., n. 37 p. 128 et les réf. citées).

L'attribution de la jouissance du logement conjugal à un époux dans le cadre de mesures protectrices de l'union conjugale, n'entraîne par ailleurs pas un transfert des droits sur celui-ci. L'époux titulaire du bail reste détenteur des droits et obligations (ATF 134 III 446 c. 2.1 ; TF 4A_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.2.2 ; Leuba/Meier/Papaux van Delden, Droit du divorce, éd. Stämpfli 2021, n° 2223 et la réf. citée ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 3^e éd., 2017, n° 678, p. 433 et les réf. citées).

3.1.3 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (cf. art. 272 al. 1 let. a CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 loc. cit. ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le

congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2 ; TF 4A_306/2015 consid. 2 ; TF 4A_549/2013 du 2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

3.2 Invoquant une violation de son droit d'être entendue, l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir procédé à l'interrogatoire de l'intimé bailleur, dès lors que celui-ci aurait pu confirmer qu'il s'était engagé à ne pas résilier le contrat de bail à loyer. Elle requiert également l'audition du bailleur dans le cadre de la procédure d'appel.

L'audition du bailleur est inutile, sa position au sujet des garanties alléguées par l'appelante étant connue. En effet, ce dernier a expliqué dans le cadre de ses écritures qu'il était surpris par l'argumentaire de l'appelante consistant à affirmer qu'il l'aurait rassurée quant au fait qu'elle pouvait rester dans le logement sans s'inquiéter du paiement du loyer. Il a exposé qu'il avait en réalité toujours posé pour seule condition à tout éventuel accord s'agissant du transfert de bail le fait que l'appelante fût solvable, mais qu'il n'avait jamais obtenu de garantie à ce sujet. Il a relevé qu'en raison de l'absence de paiement du loyer depuis le 1^{er} janvier 2021, il avait été contraint de procéder à la résiliation du bail.

3.3 Contestant qu'il s'agisse d'un cas clair, l'appelante explique qu'elle n'est ni signataire, ni titulaire du bail d'habitation et que la résiliation est contraire à la bonne foi, compte tenu des garanties qui lui ont été données par le bailleur. Elle relève que les questions posées, soit notamment la validité de la résiliation du bail, la titularité des obligations du bail et la qualité de débiteur des loyers sont loin d'être claires.

L'appelante invoque également une violation de l'art. 271 CO, au motif que la résiliation du bail serait contraire à la bonne foi, le bailleur l'ayant assurée qu'elle n'avait pas à s'inquiéter et qu'elle bénéficierait de tout le temps nécessaire.

3.3.1 L'appelante n'a aucunement démontré que des garanties lui auraient été données par l'intimé bailleur et que ce dernier aurait agi contrairement aux règles de la bonne foi, alors que le fardeau de la preuve lui incombait à ce sujet. Les déclarations du témoin [...] ne permettent pas une autre appréciation, ce dernier ayant rapporté une conversation tendue entre les parties avant Noël 2020, soit avant le non-paiement des loyers dès janvier 2021, et non pas des garanties octroyées par l'intimé bailleur à l'appelante, sujet à propos duquel le témoin n'était pas en mesure de se prononcer.

3.3.2 Les questions relatives à la titularité des obligations du bail et à la qualité de débiteur des loyers peuvent aisément être tranchées au regard des dispositions légales et des jurisprudences exposées sous le consid. 3.1.2 et on ne discerne pas en quoi la situation juridique ne serait pas claire.

Pour le reste, il n'est pas contesté que le loyer mensuel de 4'400 fr., charges comprises, n'est plus payé depuis le mois de janvier 2021, que les montants réclamés n'ont pas été acquittés à la suite de l'avis comminatoire du bailleur du 21 janvier 2021 et que, la villa louée constituant le logement familial, l'intimé bailleur a respecté les modalités de l'art. 266n CO.

Il s'ensuit que la résiliation pour défaut de paiement du loyer était bien fondée.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

La requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, un plaideur raisonnable ne tentant pas de soutenir en appel les arguments sus-énoncés (art. 117 let. b CPC).

Compte tenu de l'issue de la procédure d'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., seront mis à la charge de l'appelante (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] ; art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à V._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...].
- IV.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

V. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante V._____.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Bertrand Paria, av. (pour V._____),
- Me Michel Chevalley, av. (pour E._____),
- Me Pascal Rytz, av. (pour W._____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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 :