

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 mai 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Perrot et de Montvallon, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 29 Cst. ; 311 CPC ; 86, 87 et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], partie locataire, contre l'ordonnance rendue le 9 mars 2022 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **V.**_____, à [...], partie bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 mars 2022, communiquée pour notification aux parties le 17 mars 2022, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Z. _____ de quitter et de rendre libres, pour le jeudi 7 avril 2022 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin [...], à [...] (appartement de 3 pièces au 3^e étage et une cave) (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 cette ordonnance, sur requête de 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 cette ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, la partie locataire devait rembourser à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verser la somme de 750 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a relevé que la partie locataire n'avait pas payé les loyers dus pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2021, correspondant à un montant de 3'410 fr., dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti par la partie bailleuse par lettre recommandée du 12 mars 2021, contenant l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, et que le contrat de bail avait donc été valablement résilié au 31 mai 2021 par avis de cette dernière du 22 avril 2021. Elle a ajouté que la partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, et a constaté que le présent litige constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 17 mars 2022, Z. _____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre cette ordonnance, en concluant à son annulation, au renvoi de la cause devant la commission de conciliation et à ce que les frais de la procédure soient mis à la charge de V. _____ (ci-après : l'intimée).

Par avis du 3 mai 2022, le Juge délégué de la cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Les 16 et 17 juin 2020, l'intimée, en qualité de bailleuse, par l'intermédiaire de la gérance [...], et l'appelante, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces situé au 3^e étage de l'immeuble sis au [...], à [...], comprenant une cave, pour un loyer de 1'570 fr. par mois, charges, par 135 fr., non comprises. Ce contrat prévoit que le bail débute le 1^{er} juillet 2020, peut être résilié pour la première fois le 30 juin 2021 et se renouvelle d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties.

2. Par courrier du 7 août 2020, l'appelante a indiqué à la gérance précitée que certaines installations de l'appartement, dont les toilettes, la cuisinière, le four et les stores, ne fonctionnaient pas ou pas bien. Elle lui a demandé de procéder à des réparations ou au remplacement des objets en question, en précisant que, sinon, elle se sentirait obligée de le faire aux frais de l'intimée et qu'elle déduirait les coûts du loyer.

3. a) Par lettre recommandée du 12 mars 2021, l'intimée a adressé une mise en demeure à l'appelante. Dans sa lettre, elle a indiqué que celle-ci devait lui verser un montant de 3'410 fr. pour les loyers impayés durant la période du 1^{er} février au 31 mars 2021. Elle lui a imparti

un dernier délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû, en mentionnant qu'à défaut, le contrat de bail serait, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), résilié pour la fin du mois le plus proche.

Le pli contenant ce courrier a été distribué à l'appelante le 17 mars 2021.

b) Par lettre du 17 mars 2021, l'appelante a indiqué à l'intimée qu'elle avait payé les deux derniers loyers, par l'intermédiaire de sa mère, [...]. Elle a produit deux confirmations d'ordre de la banque [...] indiquant le versement à l'intimée d'un montant de 1'705 fr. le 1^{er} février 2021 et d'un montant identique le 1^{er} mars 2021.

4. a) Par formule officielle du 22 avril 2021, l'intimée, par l'intermédiaire de la gérance [...] SA, a signifié à l'appelante la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement situé au 3^e étage de l'immeuble sis au [...], à [...], et d'une cave, pour le 31 mai 2021, en raison du non-paiement des loyers des mois de février et mars 2021.

Cette résiliation a été envoyée à l'appelante sous pli recommandé. Le document de suivi des envois fait mention, à la date du 23 avril 2021, de ce qui suit : « *Envoi poste restante prêt au retrait à l'office de poste* ».

b) Le 6 mai 2021, l'appelante a déposé une demande d'annulation de la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation).

c) A une date indéterminée, l'appelante a fait consigner, auprès de la [...], le loyer de 1'705 fr. de l'appartement précité, l'attestation bancaire correspondante mentionnant la date du 30 juin 2021 comme échéance du premier loyer consigné.

d) Par courrier du 30 juin 2021, dont une copie a été adressée aux parties, la commission de conciliation, a informé la juge de paix qu'elle avait été saisie de la requête en annulation du congé du 6 mai 2021, mais qu'elle n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

5. a) Le 10 juin 2021, l'intimée a déposé une requête d'expulsion en cas clair auprès de la juge de paix et a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion avec effet immédiat de l'appelante du logement susmentionné, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets, en sollicitant les mesures d'exécution nécessaires au sens de l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe conformément à l'art. 337 CPC.

b) Le 18 août 2021, l'appelante a demandé la récusation de la juge de paix.

Par lettre du 20 août 2021, la juge de paix a informé les parties que l'audience d'expulsion qui avait été fixée au 25 août 2021 était renvoyée.

Par décision du 23 août 2021, la Justice de paix du district de Lausanne a rejeté la demande de récusation.

Par arrêt du 27 septembre 2021, la Cour administrative du Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé le 2 septembre 2021 par l'appelante contre la décision du 23 août 2021.

c) Le 10 octobre 2021, l'appelante a déposé une écriture auprès de la justice de paix. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté que la résiliation du contrat de bail signifiée par l'intimée est abusive. Elle a en outre annoncé qu'elle se rendrait à l'audience du 20 octobre 2021 accompagnée d'une traductrice, à savoir [...].

En date du 20 octobre 2021, la juge de paix a informé les parties que l'audience prévue le même jour était annulée, l'appelante

ayant produit un certificat médical. Elle a en outre cité les parties à comparaître à une nouvelle audience fixée le 17 novembre 2021.

Le 21 octobre 2021, l'intimée s'est déterminée. Elle a indiqué que les loyers pour les mois d'avril à mai 2021, ainsi que les indemnités d'occupation illicite pour les mois de juin à octobre 2021, demeuraient impayés. Elle a produit un extrait du compte débiteur daté du 12 octobre 2021 et a ajouté que, depuis le début du contrat de bail, les versements de l'appelante avaient été comptabilisés de la façon suivante :

- « - 1'705 fr., valeur au 30 juin 2020, réglant le loyer du mois de juillet 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 31 juillet 2020, réglant le loyer du mois d'août 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 2 septembre 2020, réglant le loyer du mois de sep-tembre 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 3 novembre 2020, réglant le loyer du mois d'octobre 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 1^{er} décembre 2020, réglant le loyer du mois de no-vembre 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 1^{er} février 2021, réglant le loyer du mois de décembre 2020 ;
- 1'705 fr., valeur au 1^{er} mars 2021, réglant le loyer du mois de janvier 2021 ;
- 1'705 fr., valeur au 3 mai 2021, réglant le loyer du mois de février 2021 ;
- 1'705 fr., valeur au 1^{er} juin 2021, réglant le loyer du mois de mars 2021. ».

Le 25 octobre 2021, l'appelante a déposé une requête d'assistance judiciaire auprès de la juge de paix.

Par ordonnance du 1^{er} novembre 2021, la juge de paix a refusé à l'appelante le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par courrier du 2 novembre 2021, l'appelante a informé la juge de paix qu'elle passerait consulter le dossier à l'office le lendemain.

d) En date du 3 novembre 2021, une personne s'est présentée au greffe de la justice de paix. Le procès-verbal des opérations fait état de ce qui suit : « *Reçu au guichet une personne se présentant comme Mme*

[...] [...]. La consultation du dossier s'est faite au rez [...] et a débuté à 13h50. [...]. Mme [...] a demandé à cette personne si elle consultait le dossier et si elle était non accompagnée, cette dernière a répondu par l'affirmative. Puis, Mme [...] a posé la question à [...] pourquoi cette dame n'était pas surveillée [...]. La consultation s'est terminée à 14h15, Mme [...] a fait 19 photocopies [...]. (Il semblerait qu'il s'agit de sa mère, [...] laquelle se ferait passer pour sa fille) ».

e) Par lettre du 4 novembre 2021, la juge de paix a informé l'appelante qu'au vu des différents écrits et échanges avec le greffe, elle maîtrisait le français et qu'elle renonçait dès lors à solliciter, comme celle-ci l'avait requis précédemment, l'intervention d'un interprète.

f) Par arrêt du 17 novembre 2021, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a rejeté le recours interjeté le 10 novembre 2021 par l'appelante contre la décision de la juge de paix rejetant sa demande d'assistance judiciaire.

g) En date du 18 janvier 2022, une personne s'est présentée au greffe de la justice de paix. Le procès-verbal des opérations fait état de l'indication suivante : « Une personne prétendant être Mme [...] dépose un courrier à nos guichets informant qu'elle souhaiterait [sic] consulter le dossier, courrier est envoyé à Mme [...] l'informant que son dossier est au TC suite à son recours le 25.1.2. ».

h) Le 3 février 2022, la juge de paix a cité les parties à comparaître à l'audience du 9 mars 2022, en précisant que si celles-ci ne comparaissaient pas, elle statuerait sur la base du dossier.

Le pli contenant la citation de l'appelante est parvenu à l'office de distribution en date du 4 février 2022. Le 12 février 2022, celle-ci a fait prolonger le délai de garde au 4 mars 2022.

Le 17 février 2022, l'appelante a sollicité la consultation du dossier.

Par courrier du même jour, la juge de paix lui a indiqué qu'elle était venue consulter le dossier le 3 novembre 2021 et que, dans la mesure où il n'y avait pas de nouvelles pièces, elle lui refusait une nouvelle consultation. Elle a en outre informé l'appelante que l'audience d'expulsion prévue le mercredi 9 mars 2022 à 9h40 était maintenue.

i) Le procès-verbal des opérations contient notamment l'indication suivante pour la date du 18 février 2022 : « *Mme [...] [...] souhaite une copie du courrier qui lui a été adressé le 17.02.2022, le greffe le lui remet en main propre* ».

j) Le 9 mars 2022, la juge de paix a tenu l'audience d'expulsion, à laquelle l'appelante a fait défaut.

Le même jour, la juge de paix a notifié l'ordonnance d'expulsion aux parties.

Selon le suivi des envois de la Poste suisse, le pli contenant cette ordonnance a été distribué à l'appelante en date du 21 mars 2022.

k) Le procès-verbal des opérations fait mention de ce qui suit pour la date du 18 mars 2022 : « *Reçu au guichet aux alentours des 9h40, une personne se présentant comme étant Mme [...] (en possession d'une carte d'identité). Cette personne dépose une copie du courriel adressé sur notre boîte e-fax hier et demande à consulter son dossier. Suite à l'intervention de la 1^{ère} juge, la personne au guichet admet en hurlant qu'elle n'est pas Mme [...] mais bien sa mère Mme [...]. Sans procuration signée de sa fille, la consultation est refusée.* ».

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appelante conteste notamment la résiliation du contrat de bail des 16 et 17 juin 2020 qui fait l'objet d'une décision finale. Ainsi, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. En outre, l'appel ayant été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), il est recevable, sous réserve de ce qui sera exposé ci-dessous (cf. consid. 4 *infra*).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 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 25 novembre 2020/540 consid. 2).

3. A l'appui de son appel, l'appelante produit de nombreuses pièces, à savoir des pièces figurant déjà au dossier de première instance, ainsi que des pièces qui n'ont pas été produites devant le premier juge.

Il se pose donc la question de la recevabilité de ces dernières pièces, dans la mesure où il convient de statuer dans le cadre d'une procédure sommaire en cas clair qui impose d'examiner les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi, ce qui exclut en principe la production de nouvelles pièces, y compris celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC. Cependant, l'appelante remet en cause l'existence d'un cas clair, de sorte qu'on peut se demander si l'exclusion des pièces nouvelles reste valable s'agissant notamment des éléments susceptibles de démontrer le caractère litigieux de l'état de fait retenu par l'autorité de première instance, voire celles qui concerneraient la violation des droits fondamentaux de procédure, tels que le droit d'être entendu (JdT 2021 III 95 ; CACI 22 avril 2015/187 ; CACI 3 mai 2019/244).

Cela étant, la question de la recevabilité des pièces concernées sera laissée ouverte, dès lors qu'aucune des pièces produites par l'appelante n'est pertinente pour le traitement de l'appel, celles qui

figurent au dossier de première instance permettant déjà de résoudre l'ensemble des questions à examiner.

4. Dans un chapitre intitulé « Rappel du déroulement procédural et des faits », l'appelante dresse un état de fait, dans lequel elle reprend les éléments qu'elle estime nécessaire à la compréhension de la situation.

4.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas en effet à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 4 mai 2021/212

consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, dans ce chapitre de son appel, l'appelante se contente de présenter un état de fait sans se référer à l'ordonnance querellée. Elle ne fait pas la moindre allusion à l'état de fait contenu dans la décision de première instance et ne fournit pas la moindre explication à cet égard. Elle n'accompagne pas non plus l'un ou l'autre des faits exposés d'un quelconque grief. Par conséquent, au regard de la jurisprudence, ce chapitre de l'appel doit être déclaré irrecevable et ne sera donc pas pris en compte. Il n'appartient en effet pas à l'autorité de céans de comparer l'état de fait présenté par l'appelante avec celui du premier juge pour y déceler les éventuelles modifications qui y auraient été apportées et en déduire les critiques de cette dernière.

5. L'appelante, qui invoque une constatation inexacte des faits, remet en cause la procédure en cas clair appliquée par le premier juge. Elle considère que l'état de fait retenu par l'autorité de première instance serait clairement litigieux et ne serait pas susceptible d'être immédiatement prouvé. Elle fait valoir qu'elle aurait respecté les modalités de consignation du loyer en lien avec l'avis des défauts qu'elle avait signifié à la gérance et qu'elle aurait payé en temps utile les loyers pour lesquels elle a été mise en demeure. Elle ajoute qu'elle a consigné le loyer du mois d'avril 2021 en raison des défauts dont elle demandait réparation, puis les loyers à partir du mois de juillet 2021 pour cette même raison. Elle estime que l'intimée aurait refusé de réparer les défauts en question et aurait résilié le contrat de bail pour se soustraire à ses obligations en la matière, ce qui constituerait selon elle un congé abusif. L'appelante reproche enfin à la juge de paix d'avoir omis d'examiner cette question.

5.1

5.1.1 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 les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

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'alinéa 2 de cette disposition légale, 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 (cf. TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

5.1.2 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), présuppose 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 doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, 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). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

5.1.3 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé

par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et 5.1.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère limpide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1 et l'arrêt cité).

5.1.4 Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur, ou que la quittance ne porte aucune imputation, l'art. 87 al. 1 CO dispose que le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première.

Ainsi, en cas de demeure dans le versement du loyer ou de frais accessoires au sens de l'art. 257d CO, faute de déclaration du locataire sur la dette qu'il entend éteindre par son paiement et faute de

communication écrite du bailleur sur l'imputation de ce paiement sur la dette la plus récente, le paiement du locataire doit être imputé sur la dette de loyer qui a donné en premier lieu à des poursuites ou, en l'absence de poursuites, sur la dette de loyer échue la première (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 3.1 et la référence citée).

5.2

5.2.1 En l'occurrence, il ressort des pièces produites devant la juge de paix que, par courrier recommandé du 12 mars 2021, l'intimée a adressé une mise en demeure à l'appelante de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un arriéré de loyer de 3'410 fr. couvrant la période du 1^{er} février au 31 mars 2021 (pièce 4 produite à l'appui de la requête du 10 juin 2021). Ce courrier a été distribué à l'intéressée le 17 mars 2021 (pièce 5), de sorte que le délai qui lui a été imparti est arrivé à échéance le 16 avril 2021. Le contrat de bail conclu les 16 et 17 juin 2020 entre les parties a ensuite été résilié au moyen de la formule officielle le 22 avril 2021, soit après l'expiration du délai comminatoire de trente jours fixé dans la mise en demeure (pièces 5 et 6). Les pièces produites par l'appelante devant la juge de paix établissent certes le paiement d'un montant de 1'705 fr. le 1^{er} février 2021, puis le 1^{er} mars 2021, à savoir des sommes correspondant au montant des loyers dus pour les deux mois en question. Cependant, l'appelante omet de mentionner qu'elle s'acquittait de son loyer avec retard depuis le mois d'octobre 2020 déjà. Or, les deux versements auxquels elle se réfère ont été imputés sur les loyers des mois de décembre 2020 et de janvier 2021, comme l'atteste l'extrait de compte produit par l'intimée en annexe à son courrier du 21 octobre 2021. Cet extrait relève par ailleurs l'absence de versement comptabilisé en faveur de l'intimée au mois d'avril 2021, ce que confirment les relevés du compte bancaire produits par l'appelante (cf. not. pièce 107 produite à l'appui du courrier du 10 octobre 2021). Celle-ci soutient avoir consigné ce loyer. Toutefois, aucun document au dossier ne permet de l'attester. L'appelante a produit une attestation bancaire établissant l'ouverture d'un compte de consignation auprès de la [...], mais cette attestation indique la date du 30 juin 2021 comme échéance du premier loyer consigné (pièce 112), soit bien après l'expiration du délai comminatoire fixé au 16 avril 2021. Ainsi,

sans même qu'il soit nécessaire de vérifier si les conditions d'une consignation des loyers par l'appelante étaient valablement réunies, il y a lieu de constater qu'aucune des pièces qu'elle a produites n'établit l'existence d'une telle consignation au mois d'avril 2021. Quant à la consignation des loyers à partir du mois de juillet 2021, elle n'a pas pu servir à régler l'arriéré de loyers dans le délai comminatoire échu le 16 avril 2021.

5.2.2 L'appelante n'a en l'espèce pas spécifié à quel loyer elle entendait affecter ses paiements des 1^{er} février et 1^{er} mars 2021, lesquels sont intervenus avant la sommation du 12 mars 2021, de sorte que l'intimée était légitimée à imputer les montants en cause sur les loyers échus les plus anciens, soit les loyers des mois de décembre 2020 et janvier 2021. Au demeurant, le fait que l'appelante ait été mise en demeure le 12 mars 2021 pour le paiement des loyers des mois de février et mars 2021 aurait dû l'alerter sur l'affectation des versements qu'elle avait opérés précédemment. Par ailleurs, l'absence de versement de sa part au mois d'avril 2021 a encore aggravé sa situation. Les deux versements de 1'705 fr. chacun, effectués par l'appelante auprès de l'intimée les 3 mai et 1^{er} juin 2021, soit après l'expiration du délai comminatoire intervenu le 16 avril 2021, ne peuvent donc pas non plus être pris en compte. Enfin, au sujet du paiement auquel l'appelante a procédé le 1^{er} juin 2021, on relève que, contrairement à ce qu'elle fait valoir, le décompte de l'intimée mentionne bel et bien son existence, ce versement ayant été comptabilisé pour le règlement du loyer du mois de mars 2021, dès lors qu'il s'agissait de la créance exigible la plus ancienne à cette époque.

Ainsi, les pièces produites devant la juge de paix permettent d'établir de manière indiscutable que l'appelante était en demeure pour le paiement des loyers des mois de février et mars 2021 au moment où elle s'est vu impartir le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Ces pièces, en particulier les décomptes bancaires produits par l'appelante, établissent par ailleurs que celle-ci ne s'est pas acquittée de l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours qui lui a été fixé par l'intimée, cette dernière ayant

dès lors procédé à la résiliation du contrat de bail comme l'art. 257d al. 2 CO lui en offrait la possibilité.

5.2.3 L'appelante soutient encore que le congé donné par l'intimée serait contraire aux règles de la bonne foi, en raison de l'existence des défauts qu'elle a fait valoir et dont elle avait exigé réparation. Elle y voit la preuve d'un congé abusif.

Il est établi que les loyers litigieux n'ont pas été payés dans le délai comminatoire imparti à l'appelante par l'intimée. Ainsi, force est de constater que l'intimée était autorisée, compte tenu du montant de 3'410 fr. qui lui était dû par la locataire au moment de la résiliation, à résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO, sans faire mauvaise foi, ni abus de droit. Comme on l'a vu, les délais légaux applicables en la matière ont par ailleurs tous été respectés. La question de la résiliation du contrat de bail pour retard dans le paiement du loyer est en effet indépendante de celle qui concerne l'existence de défauts présentés pour le logement mis en location et dont le locataire réclame réparation. Dans ces conditions, la requête de l'appelante tendant à obtenir production de l'état des lieux du 1^{er} juillet 2020 est par conséquent dénuée de pertinence puisque la seule question à résoudre est de savoir si le bailleur était en droit de résilier le contrat de bail en raison de l'absence de paiement du loyer et non de déterminer si cette résiliation est intervenue en raison de prétentions légitimement invoquées par ledit locataire auxquelles le bailleur entendait abusivement se soustraire.

5.2.4 Enfin, l'appelante expose qu'elle aurait été trompée par l'intimée, dans la mesure où celle-ci lui aurait fait croire que les travaux de réparation sollicités interviendraient rapidement et que cet engagement l'aurait amenée à tort à ne plus consigner les loyers et à reprendre leur paiement directement auprès de la gérance. Cette affirmation ne repose sur aucune preuve quelconque et n'est donc pas établie. Cette argumentation est de toute manière sans pertinence dans le cadre du présent litige, dès lors que la question n'est en l'occurrence pas de savoir si l'intéressée a été contrainte d'effectuer abusivement le versement des

loyers auprès de l'intimée alors qu'elle aurait été supposément en droit de les consigner, mais de déterminer si elle s'est acquittée de l'entier de l'arriéré de loyers dans le délai comminatoire qui lui a été imparti. Or, comme on l'a vu, tel n'a pas été le cas, puisqu'aucun paiement n'est intervenu dans ce délai et que l'intimée était donc légitimée à résilier le contrat de bail.

5.2.5 En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré, dans le cadre d'une procédure en cas clair, que les conditions prévues à l'art. 257d CO étaient réalisées, l'état de fait, des plus limpides, ne souffrant aucune discussion et la situation juridique étant parfaitement claire.

6. Dans un chapitre intitulé « *Violation des règles essentielles de la procédure et du droit : lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le Prononcé* », l'appelante invoque la violation de son droit d'être entendue, le refus de se voir accorder l'assistance judiciaire, l'impossibilité d'avoir pu consulter le dossier auprès de la justice de paix, le refus de se voir accorder l'assistance d'un interprète, ainsi que le refus de se voir notifier la convocation à l'audience et l'ordonnance d'expulsion à l'issue de celle-ci le 9 mars 2022.

6.1 S'agissant de la violation du droit d'être entendu, l'appelante expose qu'on lui aurait refusé la possibilité de consulter le dossier de la cause, malgré ses demandes des 2 novembre 2021, 18 janvier et 17 février 2022.

6.1.1 Les parties ont le droit d'être entendues (art. 53 al. 1 CPC). Elles ont notamment le droit de consulter le dossier et de s'en faire délivrer copie pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 53 al. 2 CPC).

Le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision,

d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées ; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a).

6.1.2 Selon le procès-verbal des opérations, l'appelante a été autorisée à consulter le dossier de la cause en date du 3 novembre 2021. Cette consultation a débuté à 13h50 et s'est terminée à 14h15. L'appelante a en outre eu la possibilité d'effectuer dix-neuf photocopies. Le procès-verbal précise que le greffe de la justice de paix a indiqué qu'il lui semblait que la personne venue consulter le dossier était en réalité la mère de l'appelante, [...], qui se serait fait passer pour sa fille. Avant que la consultation du dossier du 3 novembre 2020 ait lieu, deux audiences avaient préalablement été fixées et renvoyées. La première avait été appointée le 25 août 2021 et renvoyée en raison de la demande de récusation formulée par l'appelante à l'encontre de la juge de paix en date du 19 août 2021. La seconde audience avait été fixée au 20 octobre 2021 et renvoyée le 19 octobre 2021 à la demande de l'appelante sur la base d'un certificat médical. Ainsi, lorsque l'appelante a consulté le dossier au greffe de la justice de paix, le dossier était complet et la cause en état d'être jugée.

S'agissant de la demande de consultation du 18 janvier 2022, il ressort du procès-verbal des opérations que le dossier se trouvait au Tribunal cantonal pour le traitement du recours que l'appelante avait interjeté le 11 novembre 2021 contre la décision rendue le 1^{er} novembre 2021 par le premier juge, refusant de lui accorder le bénéfice de l'assistance judiciaire. Quand bien même le procès-verbal mentionne expressément qu'il a été indiqué à l'appelante que le dossier se trouvait alors au Tribunal cantonal, il n'apparaît pas, au vu du dossier, que celle-ci ait formulé une demande de consultation auprès du greffe de la Chambre des recours civile. L'appelante ne saurait donc se plaindre que la consultation du dossier lui ait été refusée à cette occasion.

S'agissant de la demande de consultation du dossier du 17 février 2022, elle a été rejetée par l'autorité de première instance, au motif que le dossier ne comportait aucune pièce nouvelle depuis sa consultation par l'appelante le 3 novembre 2021. Cette décision a été formalisée par un courrier adressé par la juge de paix le 17 février 2022 à l'appelante en courrier A. Dans ce courrier, le premier juge a également informé l'appelante que l'audience d'expulsion prévue le mercredi 9 mars 2022 à 9h40 était maintenue. Ce courrier a également été remis en mains propres à l'appelante lorsque elle s'est présentée au greffe de la justice de paix le 18 février 2022. En l'espèce, au regard de l'absence de pièce nouvelle au dossier, il y a lieu de considérer que la consultation du dossier n'était pas nécessaire. Du reste, l'appelante ne se plaint pas de ne pas avoir eu connaissance d'un élément qui lui aurait été utile pour faire valoir valablement ses droits dans le cadre de la procédure. Dans ces circonstances, on ne discerne aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante, à qui toutes les lettres et pièces produites dans cette affaire ont été systématiquement communiquées et qui a ainsi toujours été complètement informée des éléments figurant au dossier de la cause.

Enfin, on peut encore relever que le procès-verbal des opérations fait état de ce qui suit en date du 18 mars 2022 : « *Reçu au guichet aux alentours des 9h40, une personne se présentant comme étant Mme [...] (en possession d'une carte d'identité). Cette personne dépose une copie du courriel adressé sur notre boîte e-fax hier et demande à consulter son dossier. Suite à l'intervention de la 1^{ère} juge, la personne au guichet admet en hurlant qu'elle n'est pas Mme [...], mais bien sa mère Mme [...]. Sans procuration signée de sa fille, la consultation est refusée.* ». Cette mention permet de comprendre l'étendue des difficultés auxquelles le greffe de la justice de paix a été confronté en raison du comportement de l'appelante et de sa mère, qui ont entravé le travail de l'autorité judiciaire. Par conséquent, l'appelante ne saurait se plaindre de complications qu'elle a elle-même provoquées, en particulier sous l'angle du droit d'être entendu en lien avec la consultation du dossier.

6.2 L'appelante se plaint de ne pas avoir pu bénéficier de l'assistance judiciaire.

En l'espèce, l'appelante a déposé une demande d'assistance judiciaire en date du 25 octobre 2021. La juge de paix a rejeté cette demande par ordonnance du 1^{er} novembre 2021, contre laquelle l'intéressée a recouru auprès de la Chambre des recours civile le 10 novembre 2021. Le 17 novembre 2021, cette autorité a rejeté le recours et l'arrêt est entré en force. L'appelante n'a en effet pas recouru auprès du Tribunal fédéral contre cet arrêt, de sorte que la question de l'assistance judiciaire a été tranchée de manière définitive.

Au regard de ces éléments, le grief doit être rejeté.

6.3 L'appelante invoque l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), selon lequel toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Elle considère qu'elle aurait fait l'objet d'un traitement inéquitable lors de la consultation de son dossier en date du 3 novembre 2021 à la justice de paix, ayant été surveillée par le personnel du greffe lors de la consultation alors qu'une autre personne ne faisait pas l'objet du même traitement.

En l'espèce, selon la mention figurant au procès-verbal des opérations en date du 3 novembre 2021, l'appelante a eu la possibilité de consulter le dossier durant vingt-cinq minutes et faire dix-neuf photocopies. L'appelante ne démontre pas en quoi son droit à la consultation du dossier aurait été restreint ou compromis d'une quelconque manière. La consultation des dossiers sous surveillance est une mesure usuelle qui ne saurait prêter le flanc à la critique. Elle relève de la responsabilité du magistrat en charge du dossier, lequel dispose nécessairement d'un très large pouvoir d'appréciation en la matière. Le fait que la personne concernée en conçoive une certaine atteinte à sa considération est un élément qui ne saurait entrer en ligne de compte. En

l'occurrence, il apparaît que le greffe de la justice de paix concevait des doutes sérieux sur l'identité de la personne qui se présentait au guichet en se légitimant au moyen de la carte d'identité de l'appelante, supposant être en réalité confronté à la mère de celle-ci. Une mesure de sécurité, en l'espèce relativement légère, ne saurait être considérée comme disproportionnée.

Le moyen est dès lors infondé.

6.4 L'appelante reproche au premier juge de l'avoir privée de ses droits fondamentaux, en particulier de la possibilité de se faire assister d'un interprète lors de l'audience du 9 mars 2022.

En l'espèce, l'appelante a fait défaut à l'audience du 9 mars 2022, de sorte que, pour ce motif déjà, elle ne saurait se plaindre d'une situation à laquelle elle n'a pas été confrontée. Ensuite, l'appelante affirme avoir toujours été accompagnée d'un interprète lorsqu'elle se déplaçait à la justice de paix pour consulter son dossier. Ainsi, elle était, le cas échéant, manifestement en mesure de s'organiser elle-même. Enfin, l'appelante ne démontre pas qu'elle aurait effectivement eu besoin de la présence d'un interprète, ses simples allégations à cet égard ne suffisant pas à établir l'existence d'une quelconque nécessité en la matière. Cela vaut d'autant plus au regard de ses multiples interventions durant la procédure. Au surplus, pour autant que ce soit effectivement elle qui se soit présentée à la justice de paix le 3 novembre 2021, le procès-verbal des opérations ne mentionne pas la présence d'un interprète au côté de l'appelante lorsqu'elle est venue consulter le dossier.

Le grief est donc infondé.

6.5 L'appelante considère qu'elle n'aurait pas été valablement convoquée à l'audience du 9 mars 2022 et se plaint de s'être vu refuser la notification de l'ordonnance querellée lorsqu'elle s'est présentée au guichet de la justice de paix.

6.5.1 En cas d'envoi recommandé, l'acte est réputé notifié lorsqu'il n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de garde de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse. Une telle obligation signifie que le destinataire doit, le cas échéant, désigner un représentant, faire suivre son courrier, informer les autorités de son absence ou leur indiquer une adresse de notification (ATF 146 IV 30 consid. 1.1.2 ; ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_110/2016 du 27 juillet 2016 consid. 1.2), une demande de garde du courrier ne constituant pas une mesure suffisante (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 5A_790/2019 du 20 janvier 2020 consid. 3.2.1 ; TF 5A_383/2017 du 3 novembre 2017 consid. 3.1.3), ni une demande de prolongation du délai de garde (TF 5A_577/2019 du 19 juillet 2019 consid. 4 ; CREC 2 novembre 2020/257), ni encore l'ordre de réexpédition en poste restante (TF 5A_790/2019 du 20 janvier 2020 consid. 3.2.2, RSPC 2020 p. 229). Le devoir de faire en sorte que les décisions relatives à la procédure puissent être notifiées à la personne concernée n'a pas simplement pour but que cette personne en prenne un jour connaissance, mais sa finalité est que cette personne puisse agir, si cela est requis, en temps utile (TF 5A_790/2019 du 20 janvier 2020 consid. 3.2.1, RSPC 2020 p. 229). Ainsi, de manière générale, celui qui se sait partie à la procédure doit faire en sorte que la décision le concernant lui parvienne. A défaut, il y a lieu de retenir que la partie se soustrait à la notification, ce qui ne mérite aucune protection (TF 5A_117/2017 du 7 juin 2017 consid. 2.3 et 2.6 ; TF 5D_54/2019 du 20 novembre 2019 consid. 3.6).

6.5.2 Selon la mention inscrite au procès-verbal des opérations le 18 février 2022, le courrier qui a été adressé à l'appelante le jour précédent en courrier A par la juge de paix lui a également été remis en mains propres par un employé du greffe de la justice de paix, lorsque l'intéressée s'est présentée au guichet. Dans cette correspondance, la

juge de paix indique expressément que l'audience prévue le 9 mars 2022 à 9h40 est maintenue. Ainsi, l'appelante était parfaitement informée de la date de l'audience en question et a été valablement convoquée à celle-ci.

Par ailleurs, l'appelante avait de toute manière déjà été valablement convoquée à cette audience par pli recommandé du 3 février 2022. En effet, quand bien même elle n'est pas allée retirer l'envoi contenant la citation à comparaître auprès de l'office postal concerné, cette citation est, au regard de la jurisprudence, réputée lui avoir été notifiée, dès lors qu'elle se savait partie à la procédure et devait donc faire le nécessaire pour que les courriers de la justice de paix lui parviennent. Dans la mesure où elle ne l'a pas fait, il y a lieu de retenir qu'elle s'est soustraite à la notification. Au surplus, le fait qu'elle ait prolongé le délai de garde est sans portée à cet égard, une telle mesure ne pouvant prévaloir sur son devoir de prendre connaissance à temps des envois qui lui sont notifiés.

Enfin, s'agissant de la notification de l'ordonnance querellée, elle a eu lieu par courrier recommandé en date du 17 mars 2022 ; or le suivi des envois de la Poste suisse indique que le pli a été distribué à l'appelante le 21 mars 2022 ; la notification de l'ordonnance est donc valablement intervenue.

7. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à la locataire un nouveau délai à cet effet.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 Lausanne pour qu'elle fixe à l'appelante Z. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis au [...], à [...] (appartement de 3 pièces au 3^e étage et une cave).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Z. _____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Mme Z. _____,
- Mme Laetitia Leyvraz, aab (pour V. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne ;
- Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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).

Le greffier :