

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 août 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 mai 2023 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **M.**_____, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 mai 2023, notifiée le lendemain à Z._____, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : le premier juge) a ordonné à la susnommée de quitter et rendre libres pour le jeudi 15 juin 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour l'intéressée 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 l'ordonnance sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que la locataire Z._____ n'avait pas payé à temps les loyers en souffrance pour les mois de mai à septembre 2022, de sorte que le congé signifié par le bailleur M._____ étaient valables. Partant, l'expulsion de la locataire devait être ordonnée.

B. Par acte du 17 mai 2023, Z._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 12 janvier 2023 par M._____ (ci-après : l'intimé) soit rejetée. Elle a joint une pièce, soit un courrier du 1^{er} mai 2013 envoyé par l'intimé à son attention, à son acte.

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

1. a) Par contrat de bail du 9 avril 2008, l'intimé, en qualité de bailleur, a remis en location à l'appelante, en qualité de locataire, avec

effet au 15 août 2008, un appartement de trois pièces et demie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] (ci-après : l'appartement), pour un loyer mensuel de 1'550 fr., charges comprises, une cave étant mise à disposition gratuitement et à bien plaisir.

Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 15 août 2008, portant sur une place de parc située à l'adresse précitée, pour un loyer de 80 fr. par mois.

b) Le 17 mars 2014, les parties ont signé devant notaire une « *vente à terme-emption* » prévoyant le transfert de la propriété de l'appartement à l'appelante pour un prix de 690'000 fr., à payer par mensualités de 1'500 francs. Le paiement du solde du prix et l'exécution de la vente ont été fixés au 31 octobre 2021, l'échéance du droit d'emption étant prévue au 30 novembre 2021.

c) Le 31 mars 2014, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer relatif à l'appartement et à la place de parc, majorant le loyer à 2'300 fr. par mois, charges comprises - dont 100 fr. à titre de « *Garage, parking* » - avec effet au 1^{er} avril 2014.

Le 1^{er} mai 2014, les parties ont signé un contrat de bail relatif à une seconde place de parc, pour un loyer mensuel de 80 fr. jusqu'au 31 mai 2015 et de 90 fr. dès le 1^{er} juin 2015.

d) Selon contrat du 24 novembre 2014, l'intimé a prêté à l'appelante la somme de 39'250 fr. afin qu'elle effectue des travaux dans l'appartement. Le contrat prévoit un remboursement du prêt en deux ans - entre le 1^{er} février 2015 et le 1^{er} janvier 2017 - par le versement de mensualités minimales de 1'875 francs.

e) Le 23 avril 2022, l'acte de vente à terme-emption a été prolongé d'une année (exécution au 31 octobre 2022 et caducité et droit d'emption au 30 novembre 2022), sur demande de l'appelante.

Le 1^{er} novembre 2022, le notaire instrumenteur de l'acte de vente, constatant que l'entier du prix n'avait pas été payé au terme prévu, a établi un constat de carence et invité l'appelante à verser un montant de 45'591 fr. 40 à titre de peine conventionnelle.

2. a) Par courrier recommandé du 30 septembre 2022, l'intimé a imparti à l'appelante un délai de trente jours pour qu'elle s'acquitte du montant de 11'950 fr. – correspondant aux loyers dus pour les mois de mai à septembre 2022 (5 x fr. 2'390 fr.) – en indiquant qu'à défaut, le bail de l'appartement serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois, en application de l'art. 257d CO.

b) Par formule officielle du 11 novembre 2022, adressée sous pli recommandé du même jour à l'appelante, l'intimé lui a signifié la résiliation du contrat de bail relatif à « [l'appartement sis au] *Rez, 3.5 pièces, 2 places de parc ext.* » avec effet au 31 décembre 2022, pour défaut de paiement.

3. Le 15 décembre 2022, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête tendant principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, et au paiement par l'intimé des sommes de 108'600 fr. à titre de remboursement des travaux en plus-value effectués dans l'appartement, de 72'750 fr. à titre de remboursement de la différence entre le loyer initial de 1'550 fr. et le loyer majoré de 2'300 fr. entre avril 2014 et mai 2022, et de 28'454 fr. à titre de restitution du trop-perçu en remboursement du prêt du 24 novembre 2014.

4. a) Le 12 janvier 2023, l'intimé a saisi le premier juge d'une requête en cas clair par laquelle il a conclu, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de l'appelante de l'appartement.

Au pied de ses déterminations du 22 février 2023, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête.

Par acte du 10 mars 2023, l'intimé a persisté dans ses conclusions.

b) Le premier juge a tenu audience le 15 mars 2023 en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs. A cette occasion, l'appelante a admis que le loyer de l'appartement n'était plus payé depuis le mois de mai 2022.

c) La commission de conciliation a suspendu la cause introduite par l'appelante jusqu'à droit connu sur la présente procédure.

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation est contestée, 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. 1.2.2.3).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée et les loyers en cause totalisent 2'300 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($[12 \times 2'300 \text{ fr.}] \times 3 \text{ ans} = 82'800 \text{ fr.}$) et que la voie de l'appel est ouverte. Partant, l'appel, déposé en temps utile, est recevable.

2.

2.1 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

La nature particulière de la procédure sommaire en protection des 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). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attiré en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

2.2 Faute pour la pièce produite en appel, antérieure à l'audience du 15 mars 2023, d'avoir été produite devant le premier juge, elle est irrecevable, l'appelante n'indiquant pas en quoi elle aurait été empêchée de la verser plus tôt au dossier.

3.

3.1 L'appelante fait premièrement valoir qu'en admettant l'application de la procédure sommaire (cf. art. 257 CPC), le premier juge aurait statué en se désintéressant de la situation particulière du cas d'espèce - à savoir, en substance, le fait que l'appelante devait non seulement s'acquitter d'un loyer de 2'390 fr. par mois, mais également de mensualités de 1'500 fr. à titre d'acomptes sur le paiement du prix de l'appartement et de 1'875 fr. à titre de remboursement du prêt du 24 novembre 2014.

Par ailleurs, sous l'angle de la violation de l'art. 257d CO, l'appelante soutient avoir averti l'intimé qu'elle aurait du retard dans le paiement des loyers litigieux ; l'intéressé lui aurait alors assuré que cela ne posait aucun problème et qu'elle ne devait pas se soucier de la mise en demeure qui lui parviendrait. De l'avis de l'appelante, elle ne pouvait pas s'attendre à ce que l'intimé revienne sur cet engagement. Partant, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir opposé l'exception de compensation avec la créance de 28'454 fr. qu'elle prétend détenir contre l'intimé (cf. *supra* ch. 3) dans le délai de sommation qui lui avait été imparti le 30

septembre 2022. Ces circonstances justifieraient d'admettre la compensation des loyers impayés avec la créance compensante précitée. L'appelante ajoute encore qu'au vu de la caducité de la vente de l'appartement elle disposerait, en sus de la créance de 28'454 fr. précitée, d'une créance de 108'566 fr. contre l'intimé, correspondant au prix total des travaux en plus-value effectués dans le logement. A titre subsidiaire, l'appelante soutient que, compte tenu de la promesse faite par l'intimé relativement à l'absence de conséquences qui suivrait le retard pris dans le paiement des loyers, elle pouvait, de bonne foi, s'attendre à ce que le bailleur ne résilie pas le bail, respectivement qu'il se rembourse les loyers impayés sur les acomptes de 1'500 fr. versés pour l'achat de l'appartement - comme il l'aurait prétendument fait par le passé.

L'appelante fait enfin valoir que le congé serait manifestement abusif car donné dans le seul but de l'amener à acheter l'appartement. Partant, le congé devrait être annulé.

3.2

3.2.1 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 imparti 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), ce même si l'arriéré avait finalement été payé (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/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant une contre-créance en compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Lorsque le locataire entend payer ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Selon la jurisprudence, la contre-créance invoquée en compensation par le locataire doit pouvoir être prouvée sans délai, sous peine de contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais. Cette exigence se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'a ni le droit de retenir tout ou partie du loyer échü, ni la possibilité de consigner le loyer. Cette jurisprudence s'applique également dans le cadre de la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC (TF 4A_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1 et les références citées).

3.2.2 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), 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).

En dépit de son caractère extraordinaire, le congé signifié valablement par le bailleur en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable, au sens des art. 271 et 271a CO. Toutefois, compte tenu du motif justifiant la résiliation du contrat et du fonctionnement de la règle (laquelle accorde un sursis obligatoire et formaliste au locataire dans le paiement de l'arriéré en souffrance), l'annulation ne saurait être admise que restrictivement, dans des circonstances particulières et exceptionnelles (Wessner, *in* Bohnet et al. [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017 (cité ci-après : CPra-Bail), n. 43 ad art. 257d CO et les références citées). Le Tribunal fédéral a précisé que le congé donné en application de l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi et, partant, être annulable. La notion de bonne foi doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 8.2 et les références citées ; TF 4A_436/2018, *loc. cit.*). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014, *loc. cit.*).

3.2.3 Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans l'unique but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. L'élément essentiel pour que cette disposition s'applique réside dans le lien entre le congé et la décision du locataire d'acquiescer à l'achat. Le locataire doit avoir été contraint d'acquiescer le bien et le congé n'avoir été donné qu'à cet effet (Conod, CPra-Bail, n. 21 ad art. 271a CO). C'est au locataire d'apporter la preuve de l'existence d'une proposition d'achat combinée avec un congé donné dans le seul but de faire pression. Cette preuve peut résulter d'écrits ou d'indices, par exemple en cas de congé donné simultanément ou peu de temps après la proposition faite au locataire d'acheter l'appartement (*idem*).

3.3

3.3.1 Le premier juge a constaté que l'appelante ne contestait pas que les loyers litigieux étaient impayés depuis le mois de mai 2022. Elle faisait en revanche valoir que lesdits loyers étaient à compenser avec des créances qu'elle prétendait détenir contre l'intimé. Le premier juge a relevé qu'il ne ressortait toutefois pas du dossier que l'appelante ait opposé une telle compensation dans le délai de trente jours qui lui avait été fixé par courrier du 30 septembre 2022. Il ne ressortait de même pas du dossier que l'appelante ait discuté de cette question avec l'intimé comme elle l'alléguait. Toujours au regard du dossier, le moyen tiré de la compensation avait été soulevé pour la première fois dans la requête que l'appelante avait déposée le 15 décembre 2022 devant la commission de conciliation, soit bien après l'échéance du délai comminatoire et même après la résiliation du bail. Partant, la compensation, tardive, ne pouvait faire échec à la résiliation. Le congé devait donc être considéré comme étant valable, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les créances compensantes invoquées étaient rendues suffisamment vraisemblables par l'appelante. Le premier juge a enfin retenu que rien ne permettait de retenir que le congé constituerait un congé représailles lié à l'échec de la vente de l'appartement comme le prétendait l'appelante, celle-ci n'ayant rien avancé de probant à ce sujet. On se trouvait en définitive en présence d'un cas clair permettant l'application de l'art. 257 CPC, de sorte que les

conclusions en évacuation de l'intimé devaient être admises, s'agissant toutefois uniquement de l'appartement, à l'exclusion des places de parc louées (art. 58 al. 1 CPC).

3.3.2 La critique de l'appelante relative à l'application de l'art. 257 CPC est dénuée de consistance. Les faits qu'elle se contente de rappeler et qu'elle considère essentiels à la bonne compréhension du litige ont en effet été dûment retenus dans l'état de fait de l'ordonnance attaquée. Faute de toute précision, on ne discerne pas ce qu'elle reproche au premier juge à cet égard, l'intéressée n'exposant en particulier pas en quoi les conditions de la disposition précitée ne seraient pas remplies. Le moyen, dénué de motivation suffisante (cf. art. 311 al. 1 *in fine* CPC) s'avère irrecevable.

Il convient d'examiner ensuite la validité du congé donné par l'intimé, contestée en appel - l'appelante ayant en outre saisi la commission de conciliation d'une action tendant notamment à l'annulation du congé dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. L'art. 271a al. 1 let. c CO, invoqué par l'appelante, n'est pas applicable en l'espèce. En effet, le contrat de vente immobilière a été conclu plus de huit ans avant l'envoi de l'avis comminatoire assorti de la menace de résiliation de bail, de sorte qu'on ne se trouve clairement pas dans le cas d'une proposition d'achat faite simultanément à une résiliation intervenue à des fins de pression sur le locataire acheteur. Les arguments soulevés par l'appelante, qui indique avoir, par le passé, payé ses loyers avec du retard sans que l'intimé ne trouve à s'en plaindre, ne changent rien à cette analyse. L'assertion précitée n'est en effet pas établie, ce qui suffit à écarter la critique de l'appelante. A la supposer prouvée, le simple fait que le bailleur ait, pour la première fois, décidé d'assortir le défaut de paiement des conséquences prévues par l'art 257d CO ne changerait rien au fait que la vente, singulièrement la décision de la locataire d'acheter l'appartement, datait de nombreuses années et avait été prise en l'absence d'une quelconque menace de résiliation - l'appelante ne prétendant du reste pas le contraire. On ne voit en définitive pas l'influence que le bailleur peut voir

tenté d'exercer sur une vente d'ores et déjà conclue en résiliant le contrat pour défaut de paiement, si ce n'est éventuellement de mettre une pression sur la locataire pour qu'elle s'acquitte du solde du prix en souffrance – situation qui n'apparaît pas être visée par l'art. 271a al. 1 let. c CO.

Pour le reste, la validité formelle du congé n'est pas contestée et aucun motif de nullité n'est invoqué par l'appelante. Celle-ci ne conteste de même pas que pour réclamer le paiement du montant de 11'950 fr. correspondant aux arriérés de loyers dus pour les mois de mai à septembre 2022, l'intimé lui a fait notifier, par envoi recommandé du 30 septembre 2022, un courrier contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelante ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours, de même qu'elle admet ne pas avoir opposé l'exception de compensation dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Les motifs invoqués par l'appelante pour justifier ce retard à invoquer la compensation ne sauraient faire échec au prononcé de l'expulsion. L'allégation de l'intéressée selon laquelle l'intimé l'aurait assurée que le retard de paiement des loyers ne serait pas suivi d'effet ne ressort ni de l'état de fait de l'ordonnance attaquée ni du dossier. Le premier juge a considéré que cette assertion ne pouvait être retenue, dès lors qu'elle n'était pas prouvée, et l'appelante n'indique pas pour quel motif sa version des faits aurait dû être retenue ; elle ne s'en prend même pas au raisonnement du premier juge sur ce point. Il ne ressort en outre pas de l'ordonnance entreprise et il n'est pas établi que l'intimé aurait, par le passé, prélevé des loyers en souffrance sur les mensualités de 1'500 fr. versées par l'appelante pour l'acquisition de l'appartement ; ici encore, l'appelante se borne à prétendre sans le prouver que tel aurait été le cas, sans même expliciter en quoi le premier juge aurait eu tort de ne pas suivre sa version des faits. C'est dire qu'on ne discerne aucun élément justifiant de faire exception à l'exigence d'une invocation de la compensation dans le délai de mise en demeure.

Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimé a, par courrier du 30 septembre 2022, résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 31 décembre 2022. Les griefs de l'appelante se révèlent donc infondés, conduisant au rejet de l'appel.

4.

4.1 L'appel, manifestement infondé, est rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 719 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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 au Juge de paix du district de [...] pour qu'il fixe à Z._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...].

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 719 fr. (sept cent dix-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante Z._____.

V. 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 Constantin Ruffieux (pour Z._____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour M._____),

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

- M. le 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 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).

La greffière :