

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 février 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Segura et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 septembre 2023 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 septembre 2023, adressée le 30 novembre 2023 et notifiée le 4 décembre 2023 à B._____, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 22 décembre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (Hôtel-Restaurant à l'enseigne [...] et sa parcelle d'environ [...] mètres carrés) (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 l'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 l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 800 fr. les frais judiciaires, qui étaient 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, B._____ rembourserait à C._____ son avance de frais à concurrence de 800 fr. et lui verserait la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, appelée à statuer sur une requête d'expulsion en cas clairs déposée par le bailleur C._____, la juge de paix a considéré que l'avis comminatoire qu'il avait adressé au locataire B._____ était suffisamment clair et précis. Elle a relevé que B._____ n'avait effectué aucun paiement à C._____ dans le délai comminatoire et qu'il ne s'était dès lors pas acquitté de l'entier des arriérés de loyer réclamés. Bien que B._____ avait soulevé l'exception de compensation, les créances qu'il invoquait - en lien avec des défauts qui auraient affecté l'immeuble et la pandémie de COVID-19 - ne pouvaient être qualifiées de certaines. Au demeurant, B._____ n'avait pas valablement consigné son loyer et n'avait pas fait valoir de manière concluante que les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction du loyer ou que le principe d'une telle réduction n'était pas contesté. La résiliation

du bail liant C._____ à B._____ était donc valable et, en présence d'un cas clair, l'expulsion devait être ordonnée.

B. Par acte du 11 décembre 2023, B._____ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre l'ordonnance précitée et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 3 juillet 2023 par C._____ (ci-après : l'intimé) soit déclarée irrecevable (I), que les frais judiciaires soient arrêtés à 800 fr. et soient compensés avec l'avance de frais de l'intimé (II), que les frais judiciaires soient laissés à la charge de l'intimé (III), que l'intimé lui verse la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV) et que la cause soit rayée du rôle (V). A l'appui de son appel, l'appelant a produit l'ordonnance querellée, l'enveloppe l'ayant contenue ainsi que le suivi de son envoi et la procuration en faveur de son conseil.

Une réponse n'a pas été requise de l'intimé à l'appel.

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 à loyer du 2 avril 2008, l'intimé, en qualité de bailleur, a remis à bail à l'appelant et à [...], en qualité de locataires, un local commercial d'une surface de [...] mètres carrés sis [...] à [...] à l'usage de l'hôtel-restaurant à l'enseigne [...] comprenant « tout l'immeuble et la parcelle » ainsi que « le grand local (cave) à l'arrière du bâtiment », ce dernier étant mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Le loyer mensuel convenu était de 4'300 fr., le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires étant à la charge des locataires. Le bail a débuté le 1^{er} mai 2008, pour cinq ans, avec reconduction tacite pour une durée indéterminée, sauf résiliation une année à l'avance pour la prochaine échéance.

b) Le 25 avril 2017, l'intimé et l'appelant ont conclu un avenant selon lequel le bail commercial se renouvellerait d'année en année. D'un commun accord, le contrat de bail à loyer a été poursuivi uniquement entre les parties.

2. a) Le 21 décembre 2022, l'appelant a signé un document intitulé « contrat reconnaissance de dettes pour l'année 2018 et 2022 » dont le contenu, comportant une modification manuscrite, est notamment le suivant (*sic*) :

« 1. **EMPRUNTEURS**

Je, soussigné B. _____, domicilié à [...]
Reconnaît devoir à :

2. **PRÊTEURS**

C. _____, domicilié à la [...], [...]

3. **MONTANT**

Location appartement, hôtel et café

2018 solde à payer **CHF. 12'900.-**

2022 solde à payer **CHF. 15'500.-** moins CHF 4'300.- versé ce

jour

Pour les loyers 2019 et 2021, un décompte sera établi ultérieurement.

4. **REMBOURSEMENT**

Je m'engage à rembourser selon mes liquidités.

5. **FOR**

Nous admettons expressément que le for judiciaire de toute contestation en relation avec le présent prêt soit fixé à [...].

6. **RECONNAISSANCE**

et que la présente déclaration vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP ».

b) L'appelant a versé à l'intimé 2'300 fr. le 8 février 2023 - étant précisé que ce montant était le premier effectué en 2023 - puis 4'000 fr. le 2 mars 2023.

c) Par courrier du 17 mars 2023, l'intimé, par l'intermédiaire de F. _____ SA, a indiqué à l'appelant que celui-ci ne lui avait versé que 2'300 fr. depuis le début de l'année 2023. L'intimé a rappelé à l'appelant que la diminution du loyer mensuel à 4'000 fr., majoré d'un acompte mensuel de 1'000 fr. pour l'amortissement des arriérés de loyer, n'avait été convenue entre eux dès le 1^{er} janvier 2023 que pour autant que les loyers soient payés mensuellement sans retard. Il a relevé qu'à ce jour, la somme des loyers impayés de janvier à avril 2023 s'élevait à 17'200 fr., soit quatre loyers de 4'300 fr., et que les acomptes impayés de remboursement de la dette se montaient à 4'000 fr., correspondant à quatre mensualités de 1'000 francs. Selon l'intimé, le solde dû en sa faveur, déduction faite des 2'300 fr. versés le 8 février 2023 par l'appelant, se montait ainsi à 18'900 francs. L'intimé a donc invité l'appelant à lui payer ce dernier montant et l'a averti qu'à défaut, il procéderait « à l'encaissement des soldes dus par voie juridique ».

d) Le 31 mars 2023, l'appelant a effectué un versement de 1'700 fr. en faveur de l'intimé.

e) Le 12 avril 2023, l'intimé, représenté par son conseil, a adressé un avis comminatoire par voie recommandée à l'appelant, notifié à celui-ci le 14 avril 2023, dont le contenu est notamment le suivant :

« Monsieur,

Je vous informe que je suis consultée par Monsieur C. _____, représenté par F. _____ SA, au sujet de la somme de Frs. 39'000.- que vous devez, soit le loyer dû à ce jour, selon contrat signé le 2 avril 2008 et reconnaissance de dette du 21 décembre 2022.

Conformément à l'article 257d CO, un délai de 30 (trente) jours dès réception de la présente vous est imparti pour régler cette somme, à quel défaut votre bail serait résilié purement et simplement et votre expulsion requise.

J'attire votre attention sur le fait que, même en cas d'expulsion, vous demeurez responsable de l'indemnité d'occupation jusqu'à la relocation.

Je vous signale que j'introduis immédiatement des procédés de poursuite.

Le loyer futur ainsi que le solde des loyers 2019 à 2021 demeurent expressément réservés ainsi que les frais et intérêts de retard. ».

f) Par courrier recommandé du 8 mai 2023, l'appelant a communiqué à l'intimé plusieurs défauts affectant, selon lui, les locaux loués.

3. a) Par avis officiel du 16 mai 2023, l'intimé a résilié le bail de l'appelant avec effet au 30 juin 2023, faute de paiement des loyers dans le délai comminatoire.

b) Le 1^{er} juin 2023, l'appelant a procédé à un virement de 4'000 fr. en faveur de l'intimé.

c) Par requête de conciliation du 16 juin 2023, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully et a conclu principalement au constat de la nullité de la résiliation du 16 mai 2023 du bail le liant à l'intimé, subsidiairement au constat de son inefficacité, plus subsidiairement à son annulation et encore plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail au 30 avril 2024. En tout état, l'appelant a conclu à ce qu'une réduction de 30 % du loyer lui soit accordée pour la période du 1^{er} juin 2018 au 30 avril 2024 et à ce qu'une suppression totale du loyer lui soit octroyée s'agissant des périodes de fermeture ordonnées par le Conseil fédéral en raison de la crise sanitaire, soit du 16 mars au 10 mai 2020, du 4 novembre au 9 décembre 2020 et du 22 décembre 2020 au 30 mai 2021.

4. a) Le 3 juillet 2023, l'intimé a saisi la juge de paix d'une requête en protection du cas clair en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à l'appelant de quitter et de rendre libres de tous ses biens et de toutes personnes l'immeuble et la parcelle de [...] mètres carrés sis [...] à [...], ainsi que le grand local (cave) situé à l'arrière de l'immeuble, à ce qu'à défaut de quitter volontairement les locaux précités, l'huissier soit chargé, sous la présidence de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée sur requête de l'appelant avec, au besoin,

l'ouverture forcée des locaux, et à ce qu'il soit ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de paix.

b) Le 16 août 2023, l'appelant a versé 4'000 fr. à l'intimé.

c) Au pied de ses déterminations du 1^{er} septembre 2023, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête d'expulsion formée par l'intimé soit déclarée irrecevable.

d) La juge de paix a tenu audience le 5 septembre 2023 en présence des conseils respectifs de l'intimé et de l'appelant.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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 ; TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2). 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.1 ; TF 4A_495/2023 précité consid. 1.2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme en 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'appelant soutient non seulement que le cas n'est pas clair mais conteste également la résiliation du bail qu'il considère comme nulle. Compte tenu d'un loyer mensuel de 4'300 fr., la valeur litigieuse, correspondant à l'équivalent de trois ans de loyers selon les principes énoncés ci-dessus, est clairement supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et en partie motivé (pp. 6 à 9), est recevable.

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 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 toutefois 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 peut 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 aux juges 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).

3.

3.1 Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation 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 qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 9 novembre 2023/457 consid. 2.3 ; CACI 7 novembre 2022/549 consid. 2.2 ; CACI 23 août 2022/428 consid. 3). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 20 novembre

2023/467 consid. 3.2 ; CACI 13 octobre 2022/523 consid. 2.2.1 ; CACI 3 décembre 2021/570 consid. 4.2.1).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou 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 l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 et la réf. citée ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2).

3.2 En l'espèce, l'acte de l'appelant comprend une partie intitulée « De la décision attaquée » (p. 3) et une autre intitulée « Des faits » (pp. 4 à 6). Celles-ci ne contiennent aucun grief clairement formulé et consistent soit dans la reprise d'éléments figurant dans l'ordonnance dont est appel soit dans une liste de faits, sans toutefois mentionner si ceux-ci figurent déjà dans l'acte attaqué ou si on entend le voir complété. Il n'en sera dès lors tenu aucun compte.

4.

4.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI 25 septembre 2023/388 consid. 3.1.2 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

4.2 Une requête en expulsion d'un locataire 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 (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid 5.3 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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, respectivement art. 299 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 aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 précité consid. 3.2 *in fine* ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.3 ; TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.3).

4.3 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 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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), 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, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3, JdT 2012 II 108, SJ 2011 I 293 ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.4 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

4.4 La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion 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, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, *op. cit.*, note infrapaginale n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1).

5.

5.1 Dans un premier grief, l'appelant conteste que l'avis comminatoire du 12 avril 2023 ait satisfait aux exigences de clarté et de précision fixées par la jurisprudence. Il fait valoir que si une indication chiffrée du montant dû n'est pas indispensable, il est exigé que le montant soit déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois

de calendrier impayés. A son sens, l'avis émis par l'intimé serait insuffisant à cet égard.

5.2 L'avis comminatoire doit indiquer le montant de l'arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire. En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_332/2023 précité consid. 4.1 ; TF 4A_429/2022 précité consid. 3.1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 7.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1).

5.3 En l'espèce, le courrier adressé par voie recommandée à l'appelant par le conseil de l'intimé le 12 avril 2023 vaut avis comminatoire, ce qui n'est pas contesté par les parties. Il en ressort que le paiement de la somme de 39'000 fr. est exigé pour le « loyer dû à ce jour, selon contrat signé le 2 avril 2008 et reconnaissance de dette du 21 décembre 2022 ».

On relèvera ainsi d'emblée que le montant exigé est chiffré et clairement exprimé, contrairement à ce que paraît soutenir l'appelant. On pourrait déduire de son argumentation que la correspondance du montant exigé, soit 39'000 fr., avec la somme effectivement en souffrance ne serait

pas établie, respectivement que l'absence d'indication précise des mois concernés invaliderait l'avis comminatoire. Un tel grief n'est cependant pas motivé par l'appelant contrairement à ses obligations procédurales, si bien qu'il doit être déclaré irrecevable.

A toutes fins utiles, on précisera qu'il serait en tous les cas infondé, voire téméraire. En effet, l'appelant a signé une reconnaissance de dette en décembre 2022 pour des loyers impayés durant les années 2018 et 2022, ceci pour un montant total de 24'100 fr. (12'900 fr. + 15'500 fr. - 4'300 fr.). Ce document précise encore qu'un décompte sera établi ultérieurement pour les loyers 2019 et 2021. Au surplus, s'il a payé une partie des loyers des mois de janvier à avril 2023, soit 8'000 fr. (2'300 fr. le 8 février 2023, 4'000 fr. le 2 mars 2023 et 1'700 fr. le 31 mars 2023) pour un total de loyers dus de 17'200 fr., l'appelant ne s'est pas acquitté de l'ensemble de ses obligations. Or, comme la juge de paix l'a relevé, le montant requis dans l'avis du 12 avril 2023 correspond non seulement aux montants issus de la reconnaissance de dette précitée mais également des loyers pour les mois de janvier à avril 2023. Certes, deux acomptes, en l'occurrence ceux de 4'000 fr. et de 1'700 fr., n'ont pas été considérés par l'intimé dans son avis. Il n'en reste pas moins que l'appelant était parfaitement en mesure de déterminer à quels mois, respectivement quelles années, les 39'000 fr. exigés se rapportaient. On rappellera encore qu'il lui appartenait de mentionner l'erreur relative à la non prise en compte des deux derniers acomptes versés les 2 et 31 mars 2023. La motivation de la juge de paix n'est sur ce point aucunement critiquée par l'appelant et doit être confirmée.

Le grief doit donc être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

6.

6.1 L'appelant se prévaut ensuite de l'exception de compensation soulevée dans le délai comminatoire.

6.2 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, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_429/2022 précité consid. 3.2 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.2). 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_574/2022 précité consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1).

6.3 En l'espèce, dans la motivation de son grief, l'appelant n'expose aucunement quelle serait la prétention dont il se prévaudrait en compensation. On comprend cependant du courrier du 8 mai 2023 reproduit dans la partie « Des faits » de son acte (pp. 5 et 6) qu'il se plaint de divers défauts de la chose louée. Cela étant, la motivation du grief est douteuse, l'appelant se contentant d'évoquer avoir soulevé l'exception de compensation et que, pour cette raison, le cas ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

Cela étant, l'appelant se trompe lorsqu'il fait état que la créance compensatrice ne doit pas être déterminée pour être opposable dans le cadre d'une procédure sommaire d'expulsion. En effet, comme la jurisprudence citée plus haut le relève, la preuve sans délai du bien-fondé

de cette créance est une exigence pour que celle-ci puisse être prise en compte. Or, l'appelant n'expose aucunement que ses prétentions – dont le montant ne figure d'ailleurs pas dans la partie recevable de l'acte d'appel – auraient été prouvées à satisfaction devant la juge de paix. Au contraire, on déduit de son écriture qu'il estime que le simple fait d'avoir soulevé une prétention, fondée ou non, serait suffisant, ce qui n'est pas le cas.

En définitive, le grief doit à nouveau être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

7.

7.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'330 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

7.4 L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance rendue le 8 septembre 2023 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'elle fixe à l'appelant B. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (Hôtel-Restaurant à l'enseigne [...] et sa parcelle d'environ [...] mètres carrés).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'330 fr. (mille trois cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelant B. _____.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- 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 :

- Madame Loane Membrez (pour B. _____),
- Madame Geneviève Gehrig (pour C. _____),

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

- Madame la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :