

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 mars 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Vouilloz

Art. 29 al. 2 Cst. ; art. 138 al. 3 let. a et 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à [...], contre l'ordonnance rendue le 21 novembre 2023 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **Y.**_____ **AG**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 novembre 2023, communiquée pour notification aux parties le 28 novembre 2023, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix) a notamment ordonné à V._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 19 décembre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin du [...], à [...], soit un appartement de 2 pièces au 3^e étage avec cave et une place de parc extérieure n° 3 (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur requête de la partie bailleresse Y._____ AG, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) et a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III).

En droit, la juge de paix a retenu que les congés donnés le 6 septembre 2023 par la bailleresse Y._____ AG pour le 31 octobre 2023, tant pour le logement que la place de parc, étaient valables, faute de paiement dans le délai comminatoire du loyer dû pour le mois de juillet 2023. Elle a considéré que la cause constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et que l'expulsion devait être ordonnée.

B. **a)** Par acte adressé à la Justice de paix du district de la Broye-Vully le 12 décembre 2023, V._____, non assistée, a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, en concluant à son annulation et en sollicitant la fixation d'une nouvelle audience.

Le 14 décembre 2023, la Justice de paix du district de la Broye-Vully a adressé l'acte de recours de V._____ au Tribunal cantonal comme objet de sa compétence.

b) Par acte non signé du 14 décembre 2023, rectifié le 4 janvier 2024 dans le délai imparti par la Juge déléguée de la Cour d'appel

civile, V._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance du 21 novembre 2023, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que l'ordonnance soit annulée et les congés datés du 9 septembre 2023 pour le 31 octobre 2023 soient considérés comme inefficaces. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de l'ordonnance précitée et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

Par avis du 22 décembre 2023, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé l'appelante qu'elle était, en l'état, dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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

1. a) Y._____ AG (ci-après : l'intimée) est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] sise au chemin du [...].

b) Le 7 juillet 2021, l'intimée, représentée par la régie S._____ SA, et l'appelante ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 3^e étage avec cave, dans l'immeuble sis chemin du [...], à [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 1'000 fr., charges comprises.

La veille, l'intimée et l'appelante ont signé un contrat de bail relatif à la place de parc extérieure n° 3 pour un loyer mensuel de 50 francs.

2. Faute de paiement du loyer du mois de juillet 2023, l'intimée, par la régie S._____ SA, a mis en demeure l'appelante, par courrier recommandé du 17 juillet 2023, de payer la somme de 1'050 fr. dans un délai de trente jours. L'envoi précisait que faute de paiement dans ce délai, l'intimée serait dans l'obligation de résilier les baux à loyer.

Un bulletin de versement était joint à cet envoi portant sur le montant de 1'050 fr. et comportant les coordonnées de l'intimée.

Selon le suivi des envois de la poste, le courrier précité est arrivé à l'office de retrait le 18 juillet 2023, ce dont l'appelante a été avisée le même jour. N'ayant pas été retiré, il a été retourné à son expéditeur le 26 juillet 2023.

3. Par courriers recommandés du 29 août 2023, l'intimée a notifié les avis de résiliation de bail de l'appartement et de la place de parc extérieure à l'appelante pour le 30 septembre 2023 en raison du défaut de paiement des loyers.

Ces courriers n'ont pas atteint leur destinataire, l'appelante étant demeurée « introuvable » à l'adresse indiquée par la poste.

4. a) Début septembre 2023, l'appelante a eu un contact téléphonique avec la régie S. _____ SA, lors duquel elle a été informée qu'elle avait des arriérés de loyers.

b) Par courriers recommandés du 6 septembre 2023, l'intimée a à nouveau notifié les avis de résiliation de bail de l'appartement et de la place de parc extérieure à l'appelante pour le 31 octobre 2023 en raison du défaut de paiement des loyers.

Selon le suivi des envois de la poste, les courriers précités sont arrivés à l'office de retrait le 8 septembre 2023. Un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante le 7 septembre 2023. N'ayant pas été retirés, ces courriers ont été retournés à leur expéditeur le 15 septembre 2023.

5. a) Par requête en cas clair du 2 novembre 2023, l'intimée a en substance, avec suite de frais, requis l'expulsion de l'appelante.

A l'appui de sa requête, l'intimée a produit deux photographies dont il ressort que la plaquette avec le nom de l'appelante a été retirée de sa boîte aux lettres et de sa porte palière, de sorte que le concierge de l'immeuble a collé des étiquettes en remplacement afin que les courriers puissent être distribués à l'appelante.

b) Par citation à comparaître du 6 novembre 2023, les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 21 novembre 2023.

Selon le suivi des envois de la poste, ce pli, lequel contenait la citation à comparaître de l'appelante et son exemplaire de la requête en cas clair, a fait l'objet d'un avis de retrait déposé dans la boîte aux lettres de celle-ci le 7 novembre 2023. Ce pli a été retourné à la Justice de paix du district de la Broye-Vully le 15 novembre 2023 avec la mention « non réclamé ».

c) Le procès-verbal de l'audience du 21 novembre 2023 mentionne que personne ne s'est présenté pour la partie locataire.

d) L'ordonnance du 21 novembre 2023 a été envoyée pour notification aux parties par courriers recommandés du 28 novembre 2023.

Selon le suivi des envois de la poste, l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante le 29 novembre 2023. Le pli a été retourné à la Justice de paix du district de la Broye-Vully le 7 décembre 2023 avec la mention « non réclamé ».

e) Selon le procès-verbal des opérations figurant au dossier, l'appelante est venue au guichet de la Justice de paix du district de la Broye-Vully le 12 décembre 2023 chercher son pli.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, 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). Lorsque - comme en l'espèce - la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale 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 (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication).

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 d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'050 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile, compte tenu du délai de garde postal de sept jours, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

Seule la voie de l'appel étant ouverte, le recours du 12 décembre 2023 est irrecevable. Cela étant, les griefs soulevés dans le recours se retrouvent dans l'appel, de sorte qu'ils seront examinés ci-après.

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 9 août 2023/315 consid. 2.1). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait 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 En l'espèce, outre les pièces de forme, l'appelante a produit des pièces nouvelles, à savoir des extraits de son compte bancaire auprès de la Banque [...] pour les mois de décembre 2022, février, avril, mai,

juillet, septembre et octobre 2023. Elles s'avèrent toutefois irrecevables dès lors qu'il ne s'agit pas de vrais *nova*, puisque les pièces sur lesquelles l'appelante se fonde sont antérieures à l'audience de première instance du 21 novembre 2023. Il en va de même du courrier du 5 octobre 2023 adressé à la Préfecture de la Broye-Vully. Même à les supposer recevables, ces pièces ne sont de toute manière pas pertinentes pour le traitement de l'appel, dès lors qu'elles ne sont pas destinées à établir les griefs de l'appelante, en particulier le vice de procédure qu'elle invoque et qu'elle dit n'avoir découvert qu'à réception de la décision.

3.

3.1 L'appelante se prévaut d'un défaut de notification, à savoir qu'elle n'aurait jamais reçu la requête d'expulsion de l'intimée et la convocation à l'audience du 21 novembre 2023. Elle expose qu'en raison d'un conflit de voisinage, la plaquette portant son nom aurait plusieurs fois été enlevée de sa boîte aux lettres, et des courriers auraient également été dérobés. Elle allègue avoir appris l'existence d'une procédure d'expulsion à son encontre par un courrier de la régie S._____ SA du 1^{er} décembre 2023, l'informant d'un état des lieux de sortie. Elle invoque une violation de son droit d'être entendue au motif qu'elle n'aurait reçu aucune des communications de la juge de paix, en particulier la requête d'expulsion et la convocation à l'audience, de sorte que la décision entreprise a été rendue en son absence.

3.2

3.2.1 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle. Ce droit a une double fonction ; il sert à éclaircir l'état de fait et il garantit aux participants à la procédure un droit, lié à la personnalité, de participer au prononcé d'une décision qui affecte leur position juridique (ATF 142 I 86 consid. 2.2 ; ATF 140 I 99 consid. 3.4). La violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; TF 4A_307/2023 du 21 décembre 2023 consid. 6.1). Ce

moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; ATF 137 I 195 consid. 2.2) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.2 ; TF 5A_546/2017 du 6 octobre 2017 consid. 2.1 ; sur le tout : TF 8C_119/2020 du 26 novembre 2020 consid. 4.2). En procédure civile, le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 53 CPC.

3.2.2 Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). La citation, en particulier, est une formalité essentielle du procès qui porte à la connaissance des parties la tenue d'une audience et leur permet d'exercer leur droit d'être entendu (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 4 *ad* art. 133 CPC) ; elle doit être expédiée dix jours au moins avant la date de comparution (art. 134 CPC).

Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, un acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (en cas de résiliation de bail : ATF 143 III 15 consid. 4.3 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1). 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 (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, non publié à l'ATF 142 IV 286).

3.2.3 La jurisprudence établit une présomption de fait – réfragable – selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire et la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte. Cette présomption entraîne un renversement du fardeau de la preuve au détriment du destinataire : si ce dernier ne parvient pas à établir l'absence de dépôt dans sa boîte ou sa case postale au jour attesté par le facteur, la

remise est censée avoir eu lieu en ces lieu et date (TF 5A_838/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.2.1). Du fait notamment que l'absence de remise constitue un fait négatif, le destinataire ne doit cependant pas en apporter la preuve stricte ; il suffit d'établir qu'il existe une vraisemblance prépondérante que des erreurs se soient produites lors de la notification (TF 4A_112/2023 du 10 juillet 2023 consid. 3.3.2 ; TF 8C_412/2011 du 30 avril 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_880/2022 du 30 janvier 2023 consid. 3.1.2).

Le Tribunal fédéral a considéré que la présomption du dépôt régulier de l'avis de retrait était renversée dans un cas où des erreurs de distribution des avis de retrait dans les cases postales avaient eu lieu à plusieurs reprises au sein de l'office de poste en question, lorsque la mention « avisé pour retrait » ne figurait pas dans le résultat des recherches effectuées par la poste au moyen du système de suivi des envois « Track & Trace », ou encore lorsque la date du dépôt de l'avis de retrait enregistrée dans le système « Track & Trace » ne correspondait pas à la date du dépôt effectif de dit avis dans la case postale du conseil du recourant (TF 6B_428/2022 du 14 décembre 2022 consid. 1.2 ; TF 1C_552/2018 du 24 octobre 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_838/2017 précité consid. 3.2.1 et les arrêts cités).

En revanche, le seul fait d'avoir signalé des vols de courrier n'est pas suffisant pour renverser cette présomption, ni le fait qu'à une seule occasion une précédente sommation avait été remise par erreur à une autre société, ni le fait d'avoir déposé plainte pénale à l'encontre d'un tiers, auquel il était reproché de s'être emparé du courrier, dès lors que cette plainte a fait l'objet d'une ordonnance de non-entrée en matière (CACI 8 mai 2017/77 consid. 3.2 et 3.3).

3.2.4 Le fardeau de la preuve de la notification et de la date de celle-ci incombe en principe à l'autorité qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 136 V 295 consid. 5.9 ; TF 6B_14/2022 du 6

juin 2023 consid. 1.2.3). L'autorité supporte donc les conséquences de l'absence de preuve d'une communication sous pli simple en ce sens que si la notification ou sa date sont contestés et s'il existe effectivement un doute à ce sujet, il y a lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 129 I 8 consid. 2.2 ; TF 2C_761/2021 du 14 juillet 2022 consid. 2.2). La preuve de la notification peut néanmoins résulter d'autres indices ou de l'ensemble des circonstances, par exemple un échange de correspondance ultérieur ou le comportement du destinataire (ATF 142 IV 125 consid. 4.3 ; ATF 105 III 43 consid. 2a ; TF 5A_728/2013 du 3 février 2014 consid. 3, concernant la notification de l'acte impartissant à la partie le délai supplémentaire de l'art. 101 al. 3 CPC ; TF 2C_836/2018 du 23 janvier 2019 consid. 4.2, SJ 2019 I 285).

3.3 En l'occurrence, il ressort du dossier que la requête d'expulsion et la citation à comparaître ont été adressées au domicile de l'appelante par même pli recommandé le 6 novembre 2023, lequel n'a pas été retiré dans le délai de garde postal de sept jours. Un avis pour retrait a pourtant été déposé le 7 novembre 2023 dans la boîte aux lettres de l'appelante. Il en va de même de l'ordonnance entreprise adressée au domicile de l'appelante le 28 novembre 2023, le système de suivi des envois « Track & Trace » indiquant qu'un avis pour retrait a été déposé dans la boîte aux lettres le 29 novembre 2023. Pour preuve, les plis ont tous deux été retournés à la juge de paix avec la mention « non réclamé ». D'ailleurs, l'appelante est venue chercher le pli du 28 novembre 2023 au guichet de la justice de paix, ce qui démontre également qu'elle a bien été avisée de l'existence dudit pli.

En outre, l'argument de l'appelante selon lequel, en raison d'un conflit de voisinage, la plaquette avec son nom aurait été enlevée de sa boîte aux lettres, ce qui implique qu'elle n'aurait jamais reçu aucun avis de retrait, ne convainc pas. Si tel était vraiment le cas, on ne voit pas ce qui l'aurait empêchée de coller une étiquette en remplacement comme le concierge de l'immeuble a d'ailleurs fini par faire. De plus, cela n'explique pas non plus pourquoi divers avis pour retrait auraient bel et bien été mis

dans sa boîte aux lettres, sans qu'elle ne fasse le nécessaire pour aller chercher les plis.

Surtout, l'appelante ne renverse pas la présomption selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis pour retrait dans la boîte aux lettres et la date de ce dépôt, ce qui figure dans le système de suivi des envois « Track & Trace », est exacte. En particulier, il lui appartenait d'établir ou à tout le moins rendre hautement vraisemblable qu'un tiers aurait subtilisé l'avis de retrait. Les simples suppositions qu'elle émet à l'encontre de ses voisins sont manifestement insuffisantes à apporter cette preuve. A cet égard, l'appelante ne prétend pas, à l'appui de son appel, avoir déposé plainte pénale contre ses voisins à ce sujet.

Enfin, l'appelante devait savoir qu'elle accusait un retard à tout le moins pour le mois de juillet dans le paiement de son loyer. Elle a admis avoir eu un contact téléphonique début septembre 2023 avec la régie S. _____ SA, lors duquel elle a été informée qu'elle avait des arriérés de loyers. Elle ne pouvait ainsi ignorer qu'elle s'exposait à une procédure d'expulsion et devait à tout le moins s'attendre à recevoir des actes de procédure ou une décision, et ce quand bien même elle aurait, dans l'intervalle, réglé les montants dus.

Au vu de ce qui précède, la fiction de notification à l'échéance du délai de garde postal prévue à l'art. 138 al. 3 let. a CPC trouve application. Tant la requête du 2 novembre 2023 que la citation à comparaître à l'audience du 21 novembre 2023 sont par conséquent réputées avoir été notifiées à l'appelante. La procédure de première instance ne souffre d'aucun vice formel. Dès lors, les griefs formés par l'appelante tombent à faux.

Se pose encore la question de savoir si l'autorité précédente aurait dû interpréter la requête de l'appelante tendant à la fixation d'une nouvelle audience comme étant une demande de restitution de délai (art. 148 CPC), l'acte du 12 décembre 2023 ayant été déposé devant elle. Cela étant, une telle demande paraît d'emblée devoir être rejetée. En effet, le

motif invoqué, soit que l'appelante n'aurait pas reçu de citation à comparaître car un tiers aurait subtilisé l'avis de retrait, n'a pas été rendu vraisemblable, faute de preuve à l'appui (TF 4A_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 3.1 ; TF 5A_280/2020 du 8 juillet 2020 consid. 3.1.1).

4.

4.1 Sur le fond, l'appelante considère que les conditions de la procédure en protection des cas clairs ne seraient pas réalisées. Elle se prévaut du fait de n'avoir jamais reçu ni la mise en demeure de l'intimée du 17 juillet 2023 ni les résiliations de bail du 6 septembre 2023. Elle soutient que ce n'est qu'après un appel de la régie début septembre qu'elle aurait eu connaissance des arriérés de loyer, qu'elle se serait empressée de payer. Dans la mesure où le bailleur ne lui avait pas notifié valablement l'avis comminatoire de l'art. 257d CO (Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), elle allègue que le congé serait inefficace. Elle relève encore que la juge de paix a retenu à tort qu'elle n'avait jamais retiré l'avis comminatoire, ce qui serait inexact car il ne lui aurait jamais été notifié.

4.2

4.2.1 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 remplie (cf. art. 257 al. 3 CPC ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2.1 ; CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas (TF 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes 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 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 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

4.2.2 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 141 III 262 consid. 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 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.3).

4.2.3 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 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 (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/Stastny, *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 postal de sept jours (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées).

La communication de la résiliation du bail est quant à elle soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre

effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4.1).

4.3 En l'espèce, il ressort du dossier que l'avis de retrait de l'avis comminatoire, envoyé sous pli recommandé par l'intimée le 17 juillet 2023 à l'appelante, à l'adresse des locaux loués, a été mis dans la boîte aux lettres de celle-ci le 18 juillet 2023 (selon le suivi des envois de la poste produit par l'intimée). Ledit courrier n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde postal. Ne s'étant pas acquittée du loyer du mois de juillet 2023, l'appelante devait s'attendre à recevoir une sommation de payer.

A cet égard, l'appelante se méprend lorsqu'elle fait valoir qu'elle n'aurait jamais reçu l'avis comminatoire, dès lors que celui-ci aurait été renvoyé à l'intimée avec la mention « le destinataire est introuvable à cette adresse ». Or, ce sont les formules officielles de résiliation de bail du 29 août 2023 qui sont revenues en retour à l'intimée, avec une étiquette postale portant la mention précitée, et non pas l'avis comminatoire.

De plus, à la lecture de l'acte d'appel, l'appelante semble aussi contester avoir reçu les nouvelles formules officielles de résiliation de bail du 6 septembre 2023. Or, les avis de retrait desdits courriers, envoyés sous plis recommandés par l'intimée le 6 septembre 2023, ont été mis dans la boîte aux lettres de l'appelante le 7 septembre 2023 (selon le justificatif de distribution de la poste). Les plis recommandés n'ont cependant pas été retirés par l'appelante. Elle ne saurait donc soutenir ne pas avoir reçu les nouvelles formules officielles de résiliation de bail.

Comme déjà exposé, l'appelante s'est contentée d'invoquer des soupçons sur une prétendue interception des avis postaux l'invitant à

retirer les plis recommandés déposés dans sa boîte aux lettres. Or, il s'agit d'une pure supposition de sa part, dénuée de toute force probante. Partant, l'appelante n'a fait valoir aucune objection sérieuse qui soit susceptible d'infirmer la présomption que l'agent postal a agi correctement et déposé des avis de retrait dans la boîte aux lettres dans le cas concret.

Partant, la juge de paix a constaté à bon droit que tant l'avis comminatoire que les résiliations de bail sont parvenus dans la sphère d'influence de l'appelante, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celle-ci était à même d'en prendre connaissance. L'appelante ne contestant pas que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet, la résiliation des baux était efficace et justifiée et, partant, son expulsion, faute pour l'appelante d'avoir quitté les locaux à l'échéance du délai de résiliation.

5.

5.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

5.2 L'appelante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Sa requête doit toutefois être rejetée dès lors que l'appel était d'emblée dénué de chances de succès (art. 117 let. b CPC).

5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils 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 à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'elle fixe à l'appelante V. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis chemin du [...], à [...] (appartement de 2 pièces avec cave et place de parc extérieure n° 3).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante V. _____ est rejetée.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante V. _____.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme V. _____,
- Y. _____ AG,

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 :