

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Segura, juges
Greffière : Mme Tedeschi

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à [...], appelante, contre la décision rendue le 21 août 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 21 août 2024, dont la motivation a été adressée le 15 octobre 2024 aux parties, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 21 juin 2024 par G. _____ à l'encontre de X. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. - compte tenu de la notification de la motivation de la décision - (II), les a mis à la charge d'G. _____ (III), a dit que cette dernière verserait à X. _____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la juge de paix a retenu que, le 15 février 2024, G. _____ avait adressé à X. _____, son locataire, un avis comminatoire pour les loyers échus de janvier et février 2024 à concurrence de 3'404 fr., lesquels étaient payables dans un délai de 30 jours ; cet avis, non réclamé, avait été retourné à son expéditrice le 27 février 2024. Par courriel du 2 avril 2024, X. _____ s'était excusé pour le retard et avait avisé la bailleuse du prochain règlement des loyers en souffrance ; le jour même, il s'était acquitté du paiement d'un loyer, respectivement de deux autres loyers en date du 26 avril 2024. En parallèle, G. _____ avait résilié le contrat de bail, par pli recommandé du 3 avril 2024, distribué le 5 avril 2024 à l'intimé. Appelée à se prononcer sur la requête en expulsion en cas clair déposée par la bailleuse, la première juge a exposé qu'à certaines conditions, le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) était annulable, par exemple lorsqu'il contrevenait au principe de la bonne foi selon l'art. 271 CO. Tel était le cas lorsqu'il existait une disproportion grossière des intérêts en présence ou que la résiliation ne reposait sur aucun intérêt digne de protection. De même, un congé pouvait également être annulé lorsque le locataire, qui s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, avait payé l'arriéré très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire. Ceci posé, la juge de paix a considéré qu'en l'espèce, une instruction plus étendue semblait nécessaire et utile dans le cadre de

l'examen de l'annulabilité du congé, les arguments du locataire n'étant pas d'emblée dénués de pertinence, notamment par rapport à la notification de l'avis comminatoire, à ses allégations quant à ses intentions communiquées à la bailleresse de rattraper les loyers dus et au laps de temps effectif pour s'exécuter. Par conséquent, la première juge n'a pas accordé à la bailleresse la protection découlant de l'application de la procédure applicable aux cas clairs et a déclaré sa requête irrecevable.

B. a) Par acte du 24 octobre 2024, G. _____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre la décision précitée et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'ordre est donné à X. _____ (ci-après : l'intimé) de quitter et de rendre libre l'appartement sis [...] dans un délai fixé à dire de justice, que s'il ne le fait pas volontairement dans le délai imparti, il encourra les peines prévues à l'art. 292 CP (Code pénal suisse ; RS 311.0), une amende d'ordre étant prononcée pour chaque jour d'inexécution, fixée à dire de justice mais non inférieure à 100 fr. par jour (art. 343 CP), l'autorité compétente étant chargée de procéder à l'exécution forcée de la décision, au besoin en procédant à l'ouverture forcée des locaux, et ordre étant donné aux agents de la force publique de concourir à dite exécution forcée. Subsidiairement, l'appelante a conclu à ce que l'expulsion soit ordonnée et au renvoi de la cause à la juge de paix pour qu'elle fixe le délai imparti pour libérer les locaux. Plus subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause à la juge de paix pour qu'elle statue dans le sens des considérants.

b) Par réponse du 25 novembre 2024, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée. Il a déclaré conclure subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête en cas clair, plus subsidiairement à son rejet et, encore plus subsidiairement à la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur la contestation du congé du 3 avril 2024.

c) Le 8 janvier 2025, la cause a été gardée à juger, aucun autre échange d'écriture ni aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne pouvant désormais être pris en compte.

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

1. **a)** Le 2 août 2023, X. _____ et G. _____ ont signé un contrat de bail s'agissant d'un appartement de 4,5 pièces sis [...], avec effet au 1^{er} août 2023, pour un loyer de 2'322 fr., acomptes de charges inclus, payable le premier jour du mois.

b) Ensuite d'une contestation de loyer initial de l'intimé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation), les parties ont transigé, le 9 novembre 2024 (*recte* : 2023), pour une baisse de loyer à 1'400 fr. par mois, acomptes en sus, soit à un total de 1'702 fr. par mois.

2. **a)** Par courrier recommandé du 15 février 2024, l'appelante a adressé à l'intimé un avis comminatoire pour les loyers échus des mois de janvier et février 2024, pour un total de 3'404 fr., frais de rappel en sus par 30 fr., montant payable dans les 30 jours.

Ce courrier recommandé a été retourné le 27 février 2024 à l'appelante, non réclamé. Selon le suivi Track and Trace de la poste, un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'intimé le 19 février 2024.

b) Par courriel du 2 avril 2024 envoyé à l'appelante, l'intimé s'est excusé pour le retard et l'a informée du règlement prochain des loyers en souffrance.

Le même jour, l'intimé s'est acquitté du versement d'un loyer par 1'702 francs.

c) Par pli recommandé du 3 avril 2024, distribué le 5 avril 2024, l'appelante a notifié à l'intimé une résiliation de bail pour le 31 mai 2024, au moyen de la formule officielle.

d) En parallèle, entre le 25 mars et le 9 avril 2024, l'intimé et la gérance de l'appelante ont eu cinq conversations téléphoniques.

e) Par courriel du 10 avril 2024, l'intimé a réitéré sa volonté de régulariser sa situation.

f) Le 26 avril 2024, l'intimé a versé le montant de deux autres loyers demeurés impayés.

g) Par courriel du 19 avril 2024 au Centre social régional (ci-après : CSR), le coordinateur de l'Association Vaudoise pour la Sauvegarde du Logement (ci-après : AVSL) a fait valoir le défaut de notification de l'avis comminatoire.

Par courriel du 30 avril 2024 adressé à l'appelante, le coordinateur de l'AVSL a requis une copie de l'avis comminatoire.

h) Par courriel du 29 mai 2024, l'intimé a sollicité de la requérante une copie de l'avis comminatoire.

3. a) Le 21 juin 2024, l'appelante a déposé une requête de protection en cas clair contre l'intimé auprès de la juge de paix, par laquelle elle a conclu, en substance et sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à l'intimé de quitter l'appartement loué à [...], sous menace des peines prévues à l'art. 292 CP, au besoin avec l'aide de la force publique.

Par déterminations du 16 août 2024, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du cas clair à titre principal. Subsidiairement, il a conclu au rejet de la requête et, encore plus subsidiairement, à la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur l'action en contestation du congé. En substance, l'intimé a allégué que la modification de son ordre de paiement permanent, laquelle avait été effectuée à la suite de la baisse de loyer, n'avait pas été enregistrée et que des problèmes familiaux l'avaient tenu à l'écart de ses affaires pendant la période considérée ; il ne s'était rendu compte que fortuitement du non-paiement des loyers, suite à une demande de pièces du CSR le 18 mars 2024. Il a également affirmé avoir pris contact téléphoniquement avec la gérance de l'appelante pour s'étonner de l'absence d'envoi d'une copie de l'avis comminatoire en courrier simple. En outre, l'intimé a produit un relevé de compte qui établissait qu'au 1^{er} août 2024, il n'avait plus de retard dans le versement du loyer.

Les parties ont été entendues lors de l'audience du 21 août 2024.

Le 21 août 2024, la juge de paix a rendu un dispositif, envoyé pour notification le 12 septembre 2024, par lequel elle déclarait irrecevable la requête d'expulsion en cas clair et réglait la question des frais et dépens.

Le 22 septembre 2024, l'appelante a requis la motivation de ce dispositif.

b) En parallèle, le 9 juillet 2024, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation suite à la demande du 19 avril 2024 de l'intimé en contestation du congé et lui a délivré une autorisation de procéder.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions 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, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; 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. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; CACI 15 mai 2024/211).

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 de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée et le loyer des locaux litigieux s'élève à 1'702 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est partant ouverte. Du reste, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (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 (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).

3.

3.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont en principe recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Dans ce cadre, il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) ; leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 1.1).

Toutefois, le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête en cas clair déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des vrais *nova* – notamment des pièces nouvelles –, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clair devant le premier juge (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Cette interdiction ne saurait en revanche concerner la partie requise, qui n'a pas

introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la partie locataire qui a été atraite en première instance, par la requête en cas clair de la partie bailleresse (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1).

3.2 En l'occurrence, l'intimé produit deux pièces nouvelles à l'appui de sa réponse, soit une demande déposée par ses soins le 5 septembre 2024 auprès du Tribunal des baux et une citation à comparaître par cette autorité du 29 octobre 2024. L'action ouverte porte sur l'annulation de la résiliation adressée par l'appelante le 3 avril 2024. Ces pièces, postérieures à la décision attaquée et correspondant partant à des vrais *nova*, sont recevables.

4.

4.1

4.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2). La procédure à suivre est la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC). Elle est régie par la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas particuliers (non applicables *in casu*) prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC). Toutefois, dans l'application de cette maxime, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

4.1.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la

procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« *voller Beweis* ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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).

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 un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

4.2

4.2.1 L'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le bailleur peut mettre en œuvre la procédure de l'art. 257 CPC même si le locataire a introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271 et 271a CO, la litispendance de celle-ci ne lui étant pas opposable (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1).

4.2.2 Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 *in fine* et 55 al. 1 CPC), le tribunal doit examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*). Le bailleur doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; sur le tout : TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

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 demeure du locataire, au sens de la disposition précitée, 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).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré a 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 postale de sept jours (principe de la réception dite relative, valable en principe pour le calcul des délais de procédure ; ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

4.2.4 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 annulable pour cette raison. 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 du 29 avril 2021 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 et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, 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) ; 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 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2).

5. En l'espèce, l'écriture de l'appelante comprend une partie intitulée « *Faits et objets du litige* » (cf. pp. 3 à 4 de l'appel) qui contient un mélange d'éléments de fait et d'appréciation des circonstances (concernant en outre l'avis comminatoire, la résiliation du bail, le non-paiement des loyers de janvier à avril 2024, la modification par l'intimé de son ordre de paiement permanent et le versement par le précité d'un loyer en date du 2 avril 2024). L'appelante soutient en substance que les éléments qu'elle expose seraient non contestés et auraient été établis par la première juge. Ce faisant, elle ne remet pas valablement en cause la décision attaquée, conformément à son devoir de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC. En effet, pour satisfaire à cette obligation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'elle attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 et les réf. citées). Or, en l'espèce, l'appelante ne fait pas valoir de critique de la décision entreprise, de sorte qu'on ne distingue pas de grief valablement motivé, si bien qu'il ne sera pas tenu compte de cette partie de son appel.

6.

6.1 Dans un moyen principal, l'appelante argue que les conditions de l'art. 257 CPC seraient réalisées et que ce serait dès lors à tort que la première juge a déclaré sa requête en cas clair du 21 juin 2024 irrecevable. Les parties sont essentiellement divisées sur le fait de savoir si la résiliation du bail litigieux serait contraire à la bonne foi. L'appelante ne considère pas que tel soit le cas, les conditions formelles de cette résiliation ayant été respectées. L'intimé en revanche fait valoir plusieurs arguments pour lesquels la résiliation intervenue violerait les règles de la bonne foi.

6.2 La première juge a considéré qu'une instruction plus étendue semblait nécessaire et utile dans le cadre de l'examen de l'annulabilité du congé, les arguments de l'intimé n'étant pas d'emblée dénués de pertinence notamment par rapport à la notification de l'avis comminatoire ou concernant ses allégations liées aux intentions communiquées à l'appelante de rattraper les loyers dus et au laps de temps effectif pour s'exécuter.

Cela étant, il ne ressort pas de la motivation de la décision attaquée quels sont exactement les arguments qui ont été jugés pertinents par la juge de paix. L'appelante ne développe aucun moyen tiré d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]). Au demeurant, même si tel avait été le cas, une éventuelle violation aurait pu être réparée en deuxième instance au vu du pouvoir de cognition de la Cour de céans (cf. ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 5A_644/2022 du 31 octobre 2022 consid. 3.1).

6.3 Bien que cela ne soit pas explicitement constaté dans la décision attaquée, il est indéniable que l'avis comminatoire et la résiliation du bail ont été régulièrement notifiés à l'intimé, conformément à l'art. 257d CO. En effet, il ressort du jugement attaqué que l'avis comminatoire

a été adressé par courrier recommandé du 15 février 2024 à l'intimé, qui n'a pas retiré ce pli, retourné à l'appelante le 27 février 2024. Par ailleurs, il ressort du Track and Trace de la poste (pièce n. 3 produite en première instance) que, le 19 février 2024, un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'intimé. Partant, compte tenu de la prise en compte d'un délai de garde postale de sept jours, l'avis comminatoire est réputé avoir été notifié le 26 février 2024 à l'intimé. Aussi, la résiliation de bail – qui a été distribuée le 5 avril 2024 à l'intimé par courrier recommandé – a été notifiée ensuite du délai comminatoire de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO, arrivé à échéance le 27 mars 2024. La solution ne serait pas différente s'il fallait considérer que l'avis comminatoire a été notifié en date du 27 février 2024 à l'intimé.

Au surplus, l'appelante a allégué, dans sa requête en cas clair, avoir notifié la résiliation de bail au moyen de la formule officielle, ce que l'intimé n'a pas contesté en première instance. Ce fait est ainsi également établi (sur ce point, cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

6.4

6.4.1 L'intimé fait valoir ne pas avoir pu retirer le pli recommandé contenant l'avis comminatoire, mais que celui-ci aurait également dû lui être envoyé en pli simple. Il paraît appuyer sa position sur le fait qu'à d'autres occasions, l'appelante aurait doublé son envoi recommandé. On en déduit qu'il estime qu'elle aurait ainsi créé une attente légitime de sa part, si bien qu'en agissant différemment pour la notification de l'avis comminatoire, l'appelante aurait contrevenu à ces attentes par elle créées.

6.4.2 Force est toutefois de constater qu'aucune obligation légale ou contractuelle n'est invoquée par l'intimé pour fonder son argument selon lequel l'avis aurait également dû lui être communiqué par courrier A. Au demeurant, il n'établit, ni ne rend vraisemblable, que l'envoi d'un double par pli simple aurait été une pratique systématique de la part de l'appelante, à laquelle il pouvait se fier. La production en première instance d'un unique exemple, lié à une notification de hausse de loyer du

4 janvier 2024, ne saurait en particulier y suffire. Dans ces conditions, l'argument de l'intimé est spécieux et il échoue à démontrer que l'absence d'envoi en pli simple de l'avis comminatoire contrevenait aux règles de la bonne foi.

6.5

6.5.1 L'intimé fait valoir que l'absence de paiement des loyers litigieux serait due à des difficultés personnelles et à une modification de son ordre permanent qui n'aurait pas été enregistrée. Il ajoute que, dès qu'il se serait aperçu de son erreur, soit aux environs du 18 mars 2024, il aurait pris contact, à plusieurs reprises et déjà avant la fin du délai comminatoire, avec la gérance de l'appelante qui aurait refusé de lui transmettre une copie de l'avis comminatoire et de lui communiquer le montant précis de l'arriéré de loyers, soit les informations utiles qui lui auraient permis de régulariser sa situation dans le délai comminatoire. On comprend de son argumentation que le comportement allégué de la gérance, imputable à l'appelante, serait de mauvaise foi, si bien que la résiliation serait abusive. Dans un argument similaire, l'intimé paraît fonder le caractère abusif de la résiliation sur le fait qu'on l'aurait informé qu'un plan de paiement était envisageable, alors qu'au même moment, la résiliation lui était adressée.

L'appelante fait valoir qu'il est constant qu'à l'échéance du délai comminatoire de 30 jours, l'intimé n'avait toujours pas honoré le paiement de l'arriéré de loyer pour les mois de janvier et février 2024 ; elle était dès lors parfaitement fondée à résilier le contrat de bail. Du reste, l'intimé avait allégué lui-même s'être rendu compte, en date du 18 mars 2024, que la modification de son ordre de paiement n'avait pas été enregistrée. D'après l'appelante, il lui appartenait de rectifier immédiatement la situation en s'acquittant des loyers échus le jour même ou, à tout le moins, dans le délai comminatoire ; or, il avait choisi d'attendre le 2 avril 2024 pour s'acquitter du montant d'un seul loyer, ceci alors qu'il ne pouvait ignorer le montant des loyers dus.

6.5.2 Il ressort du jugement litigieux que c'est en date du 2 avril 2024 que l'intimé a procédé au paiement d'un premier loyer de 1'704 fr., de sorte qu'il est acquis qu'à l'échéance du délai comminatoire, le 27 mars 2024, l'intimé ne s'était aucunement acquitté de l'arriéré de loyer réclamé par l'appelante.

Il convient de relever ensuite que l'intimé est seul à devoir assumer les difficultés connues en lien avec l'exécution de l'ordre permanent dont il avait requis la modification. Cela étant, il ressort d'un relevé téléphonique produit par l'intimé en première instance qu'il a effectivement joint à trois reprises la gérance entre le 25 et le 27 mars 2024, date d'échéance du délai comminatoire. Par la suite, trois autres contacts ont eu lieu jusqu'au 9 avril 2024. Toutefois, l'existence des contacts téléphoniques ne démontre pas encore la teneur des échanges. L'intimé paraît vouloir l'établir par le biais d'un courriel adressé le 2 avril 2024 à la gérance. Toutefois, s'il en ressort qu'il s'engage à régler les soldes ouverts des mois précédents dans un délai de 10 à 20 jours dès réception d'un décompte du solde à payer, il n'y fait aucunement état d'une éventuelle demande précédente de production de ce décompte, respectivement du refus de la gérance de l'appelante de le lui transmettre. Au contraire, il y évoque que les factures en retard concernent les mois de janvier, février et mars, si bien qu'il avait manifestement connaissance des loyers concernés et dont il devait s'acquitter. Certes, l'avis comminatoire ne portait que sur les loyers dus pour les mois de janvier et février. Cependant, il est clair que l'intimé était informé que ces montants étaient en souffrance. Il ne saurait se prévaloir en conséquence de sa méconnaissance des sommes dues, respectivement d'une prétendue mauvaise foi de l'appelante, dans la mesure où le contenu matériel de l'avis lui était connu.

Le fait que l'AVSL, consultée par l'intimé, ait, en avril 2024, requis la production de l'avis comminatoire auprès de la gérance, ne modifie aucunement cette appréciation et ne saurait en tous les cas démontrer un quelconque comportement abusif de l'appelante.

Enfin, il ne ressort pas de la pièce dont se prévaut l'intimé, soit l'échange de courriel du 2 au 5 avril 2024 avec la gérance, que celle-ci lui aurait confirmé la possibilité de mettre en place un plan de paiement. Au contraire, si l'on y perçoit une demande de l'intimé en ce sens, la seule réponse qui lui a été faite est que dite demande serait transmise au service contentieux qui y donnerait la suite qui convient. On peine dès lors à comprendre de quelle manière l'intimé en déduit une quelconque indication qu'une solution pourrait être trouvée. A nouveau, ce dernier échoue à démontrer la mauvaise foi de l'appelante.

6.6 L'intimé invoque encore le fait que l'appelante n'aurait pas de « *motif tangible* » à la résiliation du bail, car elle ne serait qu'une pure société d'investissement, alors que de son côté, le besoin du logement litigieux correspond à la satisfaction d'un besoin fondamental. Dit logement serait en outre proche de l'école des enfants de l'intimé, dont la situation financière serait « *relativement modeste* ». On peine à discerner ce qu'entend tirer l'intimé de cette argumentation, étant précisé que les règles fixées par l'art. 257d CO ne comprennent pas la nécessité pour la partie bailleuse d'avoir un autre intérêt à la résiliation que celui lié à l'absence de paiement du loyer dû dans le délai comminatoire. Le grief est sans substance.

Dans le même sens, l'intimé soutient que le but poursuivi par l'appelante serait de pouvoir louer le logement à un loyer supérieur et abusif, respectivement que le congé constituerait une représaille, dans la mesure où il avait contesté le loyer initial et obtenu gain de cause. L'argument n'est pas fondé. L'intimé omet qu'il ne s'est pas acquitté des loyers concernés dans le délai comminatoire, alors qu'il aurait été en mesure de le faire. Aucun élément du dossier ne permet de supposer que le congé aurait été donné pour une autre raison. Son grief est ainsi sans substance, la cause de résiliation reposant dans ses propres carences.

6.7 Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO ont été respectées, de sorte que l'appelante était légitimée à résilier le contrat de bail. La situation factuelle et juridique est claire sur ce point.

C'est par ailleurs à tort que l'intimé entend tirer des éléments qui précèdent que le bail aurait été résilié en violation des règles de la bonne foi, car l'appelante aurait fait obstacle à une résolution de la situation. En réalité, l'intimé n'a apporté aucun élément permettant d'attester que la situation factuelle ou en droit ne serait pas claire. En particulier, on ne saurait exciper du fait qu'il aurait acquitté aujourd'hui l'ensemble des loyers en retard, un quelconque élément permettant de remettre en cause la réalisation des conditions fixées par les art. 257 CPC ou 257d CO. En définitive, aucune des objections de l'intimé n'est fondée et elles ne sauraient dès lors rendre la situation de fait ou juridique contraire aux exigences de l'art. 257 CPC. C'est en conséquence à tort que la juge de paix a considéré que tel n'était pas le cas.

Il convient donc d'admettre l'appel sur ce point et d'ordonner à l'intimé de quitter les locaux.

7. L'appelante requiert en sus de l'expulsion des mesures d'exécution forcée en cas d'inexécution, sous la forme de la sanction prévue par l'art. 292 CP ainsi que d'une amende d'ordre par jour d'inexécution.

L'ordre de quitter l'appartement litigieux étant assorti d'ores et déjà d'une menace d'exécution forcée par l'huissier de paix et, le cas échéant, la force publique, il n'apparaît pas qu'une autre mesure soit nécessaire. L'appelante n'expose d'ailleurs pas ce qui justifierait de telles mesures supplémentaires. Les conclusions en ce sens doivent dès lors être rejetées.

8.

8.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée, la Cour de céans statuant à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est

donné à l'intimé de quitter et rendre libre l'objet loué et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui lui sera imparti à cet effet, l'intimé y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Conformément à la pratique constante de la Cour de céans (cf. notamment : CACI 10 avril 2024/156 ; CACI 9 mars 2020/92 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause à la première juge afin qu'elle fixe à l'intimé, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

8.2 Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de première instance.

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

En l'occurrence, l'appelante obtient en définitive largement gain de cause en première instance, ayant succombé uniquement en ce qui concerne la question des mesures d'exécution, lesquelles avaient déjà été requises devant la juge de paix. Partant, on peut considérer que l'appelante succombe à concurrence de 20 %, respectivement que l'intimé succombe à raison de 80 % (art. 106 al. 2 CPC). Dès lors, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (art. 28 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé à concurrence de 384 fr. (80 % de 480 fr.) et à la charge de l'appelante par 96 fr. (20 % de 480 fr.). L'intimé remboursera dès lors à l'appelante la somme de 384 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de 480 fr. dont la précitée s'était acquittée pour la procédure de première instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC, dans sa teneur antérieure au 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et, *a contrario*, 407f CPC, RO 2023 491).

S'agissant des dépens de première instance, la juge de paix a estimé que la charge de dépens complète de l'intimé s'élevait à 1'000 fr. (art. 3 al. 2 et 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ce qui peut être suivi. Pour sa part, l'appelante n'a pas agi par l'intermédiaire d'un représentant professionnel au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, de sorte qu'elle n'a pas le droit à des dépens. Par conséquent, l'appelante versera à l'intimé une indemnité de dépens réduite de première instance de 200 fr. (20 % de 1'000 fr.).

8.3 S'agissant finalement des frais de deuxième instance et compte tenu de l'issue du litige, soit une admission partielle large en faveur de l'appelante, il sera pris en compte la même répartition que celle prévue pour les frais de première instance.

Aussi, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (compte tenu d'une valeur litigieuse déterminante pour la fixation de l'émolument correspondant à l'arriéré de loyer réclamé, soit 3'404 fr. [cf. art. 62 al. 3 et 69 TFJC]), seront mis à la charge de l'appelante par 40 fr. (20 % de 200 fr.) et à la charge de l'intimé par 160 fr. (80 % de 200 fr.). L'intimé remboursera dès lors à l'appelante la somme de 160 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de 200 fr. dont la précitée s'était acquittée pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC, dans sa teneur antérieure au 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et, *a contrario*, 407f CPC, RO 2023 491).

La charge des dépens des parties peut être estimée à 1'500 fr. chacune (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC), étant précisé que, dès le dépôt de son appel, l'appelante a agi par l'intermédiaire d'un avocat et a dès lors droit à une indemnité de dépens pour la procédure de deuxième instance. Aussi, l'intimé versera, après compensation, la somme de 900 fr. (80 % de 1'500 fr. - 20 % de 1'500 fr.) à l'appelante à titre de dépens réduits de deuxième instance.

Il découle de ce qui précède que l'intimé doit verser à l'appelante un montant total de 1'060 fr. (160 fr. + 900 fr.) à titre de restitution partielle de l'avance de frais et d'indemnité de dépens réduits pour la procédure de deuxième instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. La décision est annulée et il est statué à nouveau comme il suit :

« I. La requête d'expulsion formée le 21 juin 2024 est admise.

II. Ordre est donné à la partie locataire, X._____, de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, dans le délai qui lui sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...].

III. A défaut pour la partie locataire, X._____, de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui lui sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, G._____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.

IV. Ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.

- V. *Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de l'intimé X. _____ par 384 fr. (trois cent huitante-quatre francs) et à la charge de la requérante G. _____ par 96 fr. (nonante-six francs).*
- VI. *L'intimé X. _____ versera à la requérante G. _____ la somme de 384 fr. (trois cent huitante-quatre francs) à titre de remboursement partiel de l'avance de frais de première instance.*
- VII. *La requérante G. _____ versera à l'intimé X. _____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens réduits de première instance. »*

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'elle fixe à l'intimé X. _____ le délai prévu au chiffre III/II ci-dessus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimé X. _____ par 160 fr. (cent soixante francs) et à la charge de l'appelante G. _____ par 40 fr. (quarante francs).

V. L'intimé X. _____ versera à l'appelante G. _____ la somme de 1'060 fr. (mille soixante francs) à titre de remboursement partiel de l'avance de frais et de dépens réduits 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 :

- Me Raphaël Dessemontet (pour G. _____),
- Me Carole Wahlen (pour M. X. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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 :