

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 février 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 120 al. 2 et 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 décembre 2024 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**_____ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 12 décembre 2024, notifiée à B._____ le 19 décembre 2024, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) a ordonné au locataire susnommé de quitter et rendre libres pour le 27 janvier 2024 (*recte* : le 27 janvier 2025) à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 5,5 pièces n° [...] dans les combles avec garage-box n° [...] et place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de la bailleresse K._____SA, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), 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), a statué sur les frais (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, saisi d'une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) déposée par la bailleresse K._____SA tendant à l'expulsion du locataire B._____, la juge de paix a notamment considéré que, faute pour le locataire d'avoir produit des titres rendant vraisemblable la créance qu'il avait opposée en compensation aux loyers, notamment la requête de conciliation du 3 septembre 2024 dans laquelle l'intéressé avait décrit ses prétentions, et qu'il avait invoquée dans sa déclaration de compensation, la créance opposée en compensation n'était pas rendue suffisamment vraisemblable, de sorte que le congé, qui n'était au demeurant ni nul ni annulable, avait été efficace.

B. Par acte du 26 décembre 2024, B._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de dépens uniquement, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion formée le 13 septembre 2024 par K._____SA (ci-après :

l'intimée) soit rejetée dans la mesure de sa recevabilité et que le congé soit principalement déclaré nul, subsidiairement annulé, plus subsidiairement déclaré inefficace. À titre plus subsidiaire encore, l'appelant a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à la juge de paix avec pour instruction de surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la demande déposée devant le Tribunal des baux. A titre préalable, il a requis l'octroi de l'effet suspensif à l'appel.

Par ordonnance du 7 janvier 2025, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a constaté que la requête d'effet suspensif dont était assorti l'appel était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

Le 5 février 2025, l'appelant a effectué l'avance de frais pour la procédure d'appel par 400 francs.

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

1. Par contrats de baux à loyer séparés du 20 novembre 2014, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis à bail à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} janvier 2015, un appartement (lot n° [...]) de cinq pièces et demie, pour un loyer de 2'940 fr. par mois, acompte de charges par 440 fr. inclus, ainsi qu'un garage-box (place n° [...]) pour un loyer de 100 fr. par mois, tous deux sis [...]. Conclut pour cinq ans, ces baux étaient reconductibles tacitement pour cinq ans. Les loyers étaient dus par mois d'avance.

2. a) Par pli recommandé du 25 juin 2024, distribué le lendemain, l'intimée a mis l'appelant en demeure de payer dans les trente jours 5'920 fr. à titre d'arriérés de loyer de l'appartement pour les mois de mai et juin 2024, sous menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans ce délai.

b) Par lettre recommandée du 26 juillet 2024, reçue par le conseil de l'intimée le 29 juillet 2024, l'appelant a déclaré opposer compensation au moyen d'une créance en répétition de l'indu de 71'546 fr. 10, avec intérêts à 8 % l'an dès le 1^{er} août 2020, qu'il annonçait faire valoir contre l'intimée par une requête de conciliation qu'il disait avoir déposée le même jour auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission de conciliation).

c) Par formule officielle expédiée sous pli recommandé le 29 juillet 2024, notifiée le 5 août 2024 à l'appelant, l'intimée a résilié le bail de l'appartement pour non-paiement des loyers des mois de mai et juin 2024 avec effet au 31 août 2024.

d) Le 3 septembre 2024, l'appelant a saisi la commission de conciliation d'une requête dans laquelle il a pris des conclusions en constatation de la nullité du congé, subsidiairement en annulation du congé, plus subsidiairement en constatation de l'inefficacité du congé.

e) Le 13 septembre 2024, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en protection d'un cas clair en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelant soit expulsé de l'appartement.

f) Par lettre recommandée du 13 septembre 2024 également, reçue le 18 septembre 2024, l'intimée a imparti à l'appelant un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 300 fr. - correspondant aux loyers du garage-box dus pour les mois de juillet à septembre 2024 - en indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail du garage-box serait résilié.

g) Le 15 octobre 2024, la commission de conciliation a délivré à l'appelant une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux ensuite de sa requête formée le 3 septembre 2024. L'appelant y a donné

suite par le dépôt d'une demande devant le Tribunal des baux le 15 novembre 2024.

h) Par lettre recommandée du 17 octobre 2024, distribuée le 21 octobre 2024 à l'intimée, l'appelant a déclaré compenser les loyers du garage box dus pour les mois de juillet à septembre 2024 avec la même créance en répétition de l'indu que pour le logement.

i) Par formule officielle du 21 octobre 2024, l'intimée a signifié la résiliation du contrat de bail du garage-box pour défaut de paiement des loyers des mois de juillet à septembre 2024 avec effet au 30 novembre 2024.

L'appelant a contesté la validité de ce congé devant la commission de conciliation, avec les mêmes conclusions que pour le bail de l'appartement.

j) Par envois recommandés du 21 octobre 2024, les parties ont été citées à comparaître à l'audience du 3 décembre 2024.

k) Dans sa réponse du 3 décembre 2024, l'appelant a conclu au rejet de la requête en protection d'un cas clair dans la mesure de sa recevabilité et à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, et plus subsidiairement encore à la constatation de son inefficacité. À titre préalable, l'appelant a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande déposée devant le Tribunal des baux.

l) La juge de paix a tenu audience le 3 décembre 2024 en l'absence de l'appelant qui ne s'est pas présenté. L'intimée a complété ses conclusions en ce sens que l'appelant soit également expulsé du garage-box et que l'effet suspensif à l'appel soit retiré.

En droit :

1.

1.1

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 précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En procédure de protection des cas clairs, 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 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 (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) 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]).

1.1.2 En l'espèce, la décision attaquée ordonne l'expulsion d'un locataire dont le bail a été résilié pour non-paiement du loyer. Vu le loyer mensuel de 2'940 fr., la valeur litigieuse dépasse largement 10'000 francs. La voie de l'appel est ouverte.

1.2

1.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. 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. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles 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_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel 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 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) - et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce - et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2).

1.2.2 Dans le cas présent, aux pages 2 à 8 de son mémoire, l'appelant introduit divers allégués de fait avec offres de preuve, sans faire la moindre référence aux constatations de fait de l'ordonnance. Ce

procédé n'est pas conforme aux exigences de motivation qui découlent de l'art. 311 CPC. Il ne sera entré en matière que sur les griefs que l'appelant a articulés sous chiffre IV de son mémoire, en pages 8 à 10.

Sous réserve de ce qui précède, interjeté dans le délai légal de dix jours par une partie qui justifie d'un intérêt à la modification de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel 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 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, RSPC 2021 p. 252 ; 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).

3.

3.1 L'appelant fait grief à la juge de paix d'avoir statué sur la requête d'expulsion alors que le Tribunal des baux avait été saisi avant elle d'une demande en contestation de la résiliation du contrat de bail, toujours pendante.

3.2 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 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).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), 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* ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3).

Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé

appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié *in* JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à son annulation ou à la constatation de son inefficacité, le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question.

Appelé à examiner la validité de la résiliation aux conditions de l'art. 257 al. 1 CPC, le juge de paix n'a pas à suspendre la procédure sommaire jusqu'à droit connu sur la demande déposée devant le Tribunal des baux, dès lors qu'il ne doit pas rejeter la requête d'expulsion, mais seulement la déclarer irrecevable, s'il apparaît que le cas n'est pas clair, notamment s'il existe des doutes sur la validité de la résiliation. En l'espèce, c'est donc à bon droit que le juge de paix a statué sur la requête d'expulsion présentée par l'intimée, nonobstant la procédure de contestation du congé entamée par l'appelant devant le Tribunal des baux et sans attendre le résultat de ladite procédure. Le grief est mal fondé.

4. L'appelant reproche à la juge de paix de ne pas avoir constaté que, par courriel du 30 juillet 2024, l'administrateur unique de l'intimée lui a envoyé un nouveau bulletin de versement pour, selon les termes utilisés par l'administrateur, « le loyer valable dès le 1^{er} août 2024 » et de ne pas en avoir déduit que l'intimée avait ainsi retiré la résiliation du bail signifiée sur formule officielle du 29 juillet 2024.

Par formule officielle du 29 juillet 2024, l'intimée avait résilié le bail pour le 31 août 2024 ; l'envoi d'un bulletin de versement pour le paiement du loyer valable dès le 1^{er} août 2024 ne vaut donc manifestement pas retrait de la résiliation. Le grief est sans fondement.

5.

5.1 Enfin, l'appelant reproche à la juge de paix d'avoir considéré que l'exception de compensation qu'il avait soulevée n'était ni assez motivée ni assez concluante pour être opérante. Il soutient que sa déclaration de compensation du 26 juillet 2024 était assez précise et les pièces versées au dossier suffisantes, que la juge de paix ne pouvait dès lors pas exclure d'emblée qu'il soit titulaire d'une créance contre l'intimée et que la requête en protection d'un cas clair aurait dès lors dû être déclarée irrecevable.

5.2

5.2.1 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 (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : 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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. 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 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

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 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

5.2.2 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du 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, 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, sous la seule réserve de l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé signifié alors que l'arriéré était minime et que le locataire, jusque là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (cf. TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF, arrêt du 27 février 1997 *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

5.2.3 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-créance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire ne se produit que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-créance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contreprestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-créance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf. citées, SJ 2015 I 5).

Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la 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_422/2020 précité consid. 4.2 et les réf. citées). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, *in* CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 20 juillet 2017/315).

Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par

voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1 ; TF 40.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, *in* SJ 2000 I p. 78). L'utilisation par le locataire du terme « compensation » n'est pas indispensable. Il s'agit d'interpréter la manifestation de volonté unilatérale émise par la partie qui soulève l'objection de compensation, qui doit être sans équivoque. Tel est par exemple le cas d'une déclaration par laquelle le locataire refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part du bailleur d'en réclamer le paiement alors que ce dernier n'a pas versé à l'actionnaire-locataire les dividendes qui lui sont dus, quand bien même cette déclaration ne contient pas le terme de compensation (TF 4C.140/2006 précité consid. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CACI 20 juillet 2017/315 précité ; CREC I 17 mai 2011/177 ; CREC I 10 avril 2008/166 consid. 5a).

Opposer la compensation avec une créance contestée ne doit pas être un moyen de prolonger indument le séjour du locataire dans l'objet loué ; la contre-créance opposée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai (TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022, destiné à la publication, consid. 5.2 et les réf. citées).

5.3 En l'espèce, l'appelant a déclaré à l'intimée, dans une lettre du 26 juillet 2024 reçue le 29 juillet 2024, qu'il opposait en compensation aux loyers qui lui étaient réclamés une créance en répétition de l'indu, de 71'546 fr. 10, avec intérêts à 8 % l'an dès le 1^{er} août 2020, qu'il annonçait faire valoir contre l'intimée par requête de conciliation adressée le même jour à la commission de conciliation. Il n'a fourni, dans cette lettre, aucune explication sur le fondement de cette prétendue créance.

En procédure, l'appelant ne s'est pas davantage expliqué à ce sujet. Il n'a pas produit sa requête de conciliation du 29 juillet 2024, relative à ses conclusions en répétition de l'indu. Il a produit un double de la demande qu'il a déposée devant le Tribunal des baux pour faire constater la nullité de la résiliation, subsidiairement faire annuler la résiliation, plus subsidiairement encore faire constater l'inefficacité de la

résiliation. De cette écriture, qui ne comporte aucune conclusion en paiement, on ne parvient pas à comprendre, même vaguement, en quoi pourrait consister l'indu répété par l'appelant. En l'absence de toute explication de l'appelant sur le fondement de la prétendue créance compensante et, partant, en l'absence de tout commencement de preuve de la prétendue créance, c'est à bon droit que la juge de paix a considéré que le cas était clair et qu'elle a admis la requête d'expulsion de l'intimée.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance confirmée.

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.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 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).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle fixe à l'appelant B._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 5,5 pièces n° [...] dans les combles avec garage-box n° [...] et place de parc extérieure).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens.
- 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 :

- M. B._____, personnellement,
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour K._____SA),

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

- Madame la Juge de paix du district d'Aigle.

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 :