

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 juillet 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Neurohr

Art. 257d et 271 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 6 décembre 2024 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 6 décembre 2024, motivé le 19 mars 2025 et notifié au locataire O._____ le lendemain, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation du contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis [...], [...], adressée le 23 avril 2024 par la bailleresse V._____ au locataire O._____ pour prendre effet le 31 mai 2024, était valable (I), a dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée au locataire (II), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles étaient recevables (IV).

En droit, saisi d'une demande tendant à l'annulation de la résiliation de bail susmentionnée, motivée par le non-paiement du loyer de mars 2024 dans le délai comminatoire de trente jours qui avait été imparti au locataire, le tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), qui permettent à la bailleresse V._____ de résilier le contrat de bail en cas de non-paiement du loyer dans un délai comminatoire fixé à cet effet au locataire O._____, étaient remplies et qu'il n'y avait eu ni retard négligeable du locataire à payer l'arriéré de loyer réclamé, ni, ainsi, de mauvaise foi de la bailleresse à résilier le bail pour non-paiement du loyer.

B. Par acte du 2 mai 2025, O._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation soit annulée, subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son appel, il a produit la copie du jugement querellé ainsi que quatre pièces nouvelles et requis l'audition de deux témoins. Il a encore sollicité l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par ordonnance du 8 mai 2025, le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) a dispensé l'appelant d'avancer les frais de la procédure de deuxième instance et a réservé la décision sur la requête d'assistance judiciaire pour le surplus.

Par courrier du 3 juin 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 7 avril 2010, le précédent propriétaire de l'appartement sis [...] a remis à bail à l'appelant, en qualité de locataire, cet appartement de quatre pièces et demie au deuxième étage dans l'immeuble, avec cave à bien plaisir, pour un loyer de 1'200 fr., plus frais accessoires par 180 fr., payable par mois, d'avance.

V. _____ (ci-après : l'intimée) a acquis l'immeuble litigieux par cession le 5 janvier 2021, devenant ainsi la partie bailleresse dans le rapport contractuel susmentionné.

Par pli recommandé du 12 mars 2024, l'intimée, représentée par [...] (ci-après : la gérance), a mis l'appelant en demeure de payer dans les trente jours un montant de 1'380 fr. représentant le loyer du mois de mars 2024, sous menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans ce délai. Selon le suivi d'acheminement postal, l'avis pour retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant le 13 mars 2024.

Ce pli n'a pas été retiré à la poste. Le 21 mars 2024, la poste l'a retourné à l'expéditrice, après l'échéance du délai de garde.

Dans le temps écoulé du 20 mars au 23 avril 2024, l'appelant n'a ni versé le loyer réclamé ni opposé la compensation.

Par courriel du 8 avril 2024, la gérance a adressé à l'appelant une copie de la mise en demeure du 12 mars 2024.

Par formule officielle expédiée sous pli recommandé le 23 avril 2024, l'intimée, agissant par sa gérance, a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2024, pour défaut de paiement du loyer.

Le loyer d'avril a été payé par l'appelant le 24 avril 2024 et crédité sur le compte de l'intimée le 25 avril 2024.

2. Le 21 mai 2024, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête tendant à faire tenter la conciliation sur des conclusions en annulation de la résiliation du bail. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 11 juillet 2024.

3. Par demande datée du 29 juillet 2024 et déposée le lendemain, l'appelant a saisi le tribunal d'une demande en annulation de la résiliation.

Dans sa réponse du 8 novembre 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la constatation de la validité de la résiliation et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à l'appelant.

Par déterminations du 15 novembre 2024, l'appelant a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par l'intimée et à ce qu'un dédom-magement pour tort moral et diffamation lui soit alloué.

Le 6 décembre 2024, le tribunal a tenu audience en présence de l'appelant, d' [...], gestionnaire au sein de l'intimée, et du conseil de cette dernière.

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque la validité de la résiliation d'un bail est 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 consid. 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1).

1.1.2 En l'espèce, l'appelant conteste la validité de la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est de 49'680 fr. (36 mois x 1'380 fr. / mois). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2

1.2.1 Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*).

1.2.2 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).

1.2.3 L'appelant ne peut pas fonder son raisonnement juridique sur des faits qui ne sont pas constatés par le jugement attaqué, sans avoir préalablement soulevé ou sans soulever concomitamment un grief de

constatation inexacte ou incomplète des faits, avec les précisions indiquées ci-dessus. Sous réserve de quelques manquements à cette dernière exigence (cf. consid. 3.3.2 *infra*), l'appel, interjeté en temps utile - compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. a CPC) - contre une décision finale par une partie qui justifie d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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 (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 reproche au tribunal d'avoir violé la maxime inquisitoire sociale en ne l'interpellant pas de manière à lui faire préciser

ses allégations et offres de preuve sur les circonstances de sa rupture d'avec sa compagne, sur le fait qu'il aurait été induit en erreur par celle-ci sur le paiement du loyer, sur les nombreuses démarches qu'il aurait entreprises après avoir découvert qu'un pli recommandé, envoyé à l'appartement en son absence, n'avait pas été retiré pour obtenir une copie de la lettre qu'il contenait, sur le retard avec lequel la gérance aurait accédé à cette dernière demande, ni sur l'assurance qu'il aurait reçue de la part d'une collaboratrice de la gérance de pouvoir payer au-delà du délai comminatoire. L'appelant soutient que le contenu de sa requête de conciliation du 21 mai 2024, de sa demande du 30 juillet 2024 et de ses déterminations du 15 novembre 2024 aurait dû conduire le tribunal à l'interpeller sur ces faits et, puisqu'il ne l'a pas fait, que la Cour de céans devrait admettre les pièces nouvelles qu'il produit en deuxième instance, entendre les deux témoins qu'il propose et modifier l'état de fait dans le sens qu'il demande.

3.2

3.2.1 Dans le cadre de la procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

Cette règle est applicable notamment dans les causes soumises à la maxime inquisitoire sociale, telles les contestations relatives à la protection contre les résiliations abusives des baux d'habitation (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Il s'ensuit que la juridiction d'appel peut refuser de prendre en considération un fait ou un moyen de preuve nouveau si le juge de première instance a pu l'ignorer sans méconnaître la maxime inquisitoire simple (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

3.2.2 La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure. Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.1 et les réf. citées). Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des anciens art. 274d al. 3 et 343 al. 4 CO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (à propos de l'ancien art. 274d al. 3 CO, cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 et ATF 125 III 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194, SJ 1999 I 373 ; à propos de l'ancien art. 343 al. 4 CO, cf. ATF 107 II 233 consid. 2c, JdT 1981 I 285). C'est dans ce sens qu'il y a lieu de comprendre le « devoir du juge de rechercher des preuves » évoqué dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.2, SJ 2013 I 425 ; si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, « il n'est pas lié par l'offre de preuve » de cette partie. Toutefois, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie. Si, contrairement à ce qu'on serait en droit d'attendre d'elle, une partie ne collabore pas à l'administration des preuves, celle-ci peut être close. La maxime

inquisitoire simple ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.2 et les réf. citées ; TF 4A_457/2021 du 18 février 2022 consid. 1.5).

3.2.3 Conformément à l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Les faits pertinents sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation (TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 4.2.1). Il en résulte *a contrario* que les faits sans pertinence n'ont pas à être prouvés.

3.3

3.3.1 La requête de conciliation déposée le 21 mai 2024 par l'appelant, versée au dossier par l'intimée à l'appui de sa réponse du 8 novembre 2024 (pièce 125), ne contient aucune explication sur les motifs pour lesquels l'appelant demandait l'annulation de la résiliation.

En revanche, le descriptif des faits que contient la demande datée du 29 juillet 2024 (déposée le 30 juillet 2024) mentionne la rupture survenue entre l'appelant et sa compagne, mère de ses enfants, le départ d'un commun accord de l'appelant de l'appartement loué, l'existence d'un malentendu sur le paiement du loyer de mars et le fait que l'appelant a constaté à la fin du mois de mars qu'un pli recommandé n'avait pas été retiré et qu'il a fallu dix jours pour qu'il obtienne de la gérance une copie de la mise en demeure du 12 mars 2024. Dans ses déterminations du 15 novembre 2024, l'appelant a en outre précisé ses allégations en ce sens que sa compagne aurait elle-même quitté l'appartement loué à la mi-février 2024 et qu'il y aurait eu une incompréhension entre eux sur le point de savoir qui paierait les loyers de février et de mars. Il a encore allégué qu'une collaboratrice de la gérance lui aurait assuré qu'il pourrait payer dans les trente jours dès réception de la copie.

L'allégation de ces faits en deuxième instance n'est donc pas nouvelle au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, mais les preuves offertes par l'appelant en deuxième instance le sont. S'il apparaissait que le tribunal a

manqué à son devoir d'interpellation (art. 247 al. 1 CPC) en n'interrogeant pas l'appelant pour l'amener à compléter ses offres de preuve sur ces allégations de fait, il y aurait lieu d'entrer en matière sur les offres de preuve formulées dans l'appel.

3.3.2 Dans le cas présent, la résiliation litigieuse était motivée par le non-paiement du loyer de mars 2024 dans le délai comminatoire fixé à cet effet au locataire sous menace de résiliation. Le locataire contestait la validité de cette résiliation en soutenant qu'elle était contraire aux règles de la bonne foi et, partant, qu'elle était annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Il s'ensuit que le tribunal n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale en n'interpellant pas l'appelant sur les moyens de preuve disponibles pour établir les circonstances de sa rupture avec son ancienne compagne, notamment leurs arrangements concernant l'utilisation de l'appartement loué et le paiement du loyer. Ces faits ne sont en rien imputables à l'intimée et n'ont aucune incidence sur sa bonne foi au moment où elle a résilié le bail pour non-paiement du loyer ; ils sont dès lors sans pertinence pour juger de la validité de la résiliation.

Concernant les preuves offertes par l'appelant pour justifier de ses démarches en vue d'obtenir une copie de la mise en demeure et pour établir le temps éventuellement excessif mis par la gérance pour lui répondre, on relèvera qu'elles ne sont en tout état pas concluantes. En effet, la pièce 2, soit un échange de courriels entre l'appelant et la gérance adressés les 8, 15 et 30 avril 2024, atteste qu'une copie de la mise en demeure a été communiquée à l'appelant le 8 avril 2024 - ce que le jugement attaqué retient déjà - mais elle ne prouve pas, non plus qu'aucune des autres pièces produites en deuxième instance, quand l'appelant avait demandé cette copie. Quant aux témoins dont l'appelant requiert l'audition, le premier, soit son ancienne compagne, est offert exclusivement pour attester du malentendu qui aurait existé sur la personne chargée de payer le loyer de mars - ce qui est sans pertinence comme on vient de le voir - tandis que le second, qui est l'assistante sociale du Centre social régional chargée de suivre la situation de l'appelant, pourrait bien confirmer que l'appelant lui a fait part de ses

difficultés à obtenir une copie de la mise en demeure et qu'elle a elle-même tenté sans succès de joindre la gérance dans les dix jours qui ont précédé le 8 avril 2024, mais cela ne changerait rien à l'issue de la cause (cf. consid. 4.4 *infra*). Il n'y a dès lors lieu ni d'ordonner des mesures d'instruction complémentaires en deuxième instance, ni de compléter l'état de fait sur ces questions.

Enfin, l'appelant n'a jamais offert le moindre commencement de preuve pour établir qu'une collaboratrice de la gérance lui aurait indiqué qu'il pourrait payer dans les trente jours dès réception de la copie de la mise en demeure. Pourtant, l'identité de cette collaboratrice lui était connue : son nom apparaît en toutes lettres sur la pièce 2 produite en deuxième instance, en l'occurrence les échanges de courriels des 8, 15 et 30 avril 2024 entre l'appelant et la gérance. Quoi qu'il en soit, l'appelant, qui est représenté par un avocat en deuxième instance, ne requiert pas l'audition de cette personne en qualité de témoin par la Cour de céans. Dès lors que l'appelant est représenté par un mandataire professionnel, ce témoin ne saurait être entendu d'office en deuxième instance. En définitive, l'existence des prétendues assurances ne saurait être retenue.

3.4 Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu, pour corriger une violation de la maxime inquisitoire sociale prétendument commise par le tribunal, de compléter l'instruction menée en première instance, ni de compléter l'état de fait du jugement attaqué. Les moyens que l'appelant développe à cette fin sont mal fondés.

4.

4.1 L'appelant reproche au tribunal d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO en considérant que la résiliation n'était pas contraire à la bonne foi au sens de cette disposition légale et en refusant, par conséquent, d'annuler la résiliation.

4.2 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. Elle a réservé l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé lorsque l'arriéré était insignifiant 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 (ATF 140 III 591 consid. 1, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). Elle a toutefois précisé que, sauf circonstances spéciales, on peut difficilement faire entrer quatre jours dans la notion de « très peu de temps » propre à la demeure du locataire (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). Dans leur dernier ouvrage édité par l'association suisse des locataires, David Lachat et quelques autres mentionnent un ou deux jours seulement (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n° 2.3.6, p. 881).

4.3 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 précité consid. 1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultimo 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., *op. cit.*, p. 881, note infrapaginale n° 109 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_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A_507/2024 du 4 février 2025 consid. 5.2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées).

4.4 En l'espèce, il est incontesté que l'appelant n'a pas versé le loyer qui lui était réclamé, soit celui du mois de mars 2024, dans le délai comminatoire qui lui avait été fixé à cet effet. À supposer que le versement du 24 avril 2024 – qui produit ses effets libératoires au jour où le montant a été crédité sur le compte de l'intimée, soit le 25 avril 2024 (cf. ATF 124 III 112 consid. 2a ; ATF 119 II 232 consid. 2, JdT 1994 I 201 ; Hohl, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021, n° 16a ad art. 77 CO) – doive être comptabilisé comme paiement du loyer de mars, il n'en resterait pas moins qu'il est intervenu six jours après l'échéance du délai comminatoire. Or, un retard de six jours par rapport au délai comminatoire n'est pas insignifiant au sens de la jurisprudence.

L'appelant fait grand cas du fait que la gérance aurait mis, selon ses allégations, dix jours dès sa première demande pour lui transmettre une copie de la mise en demeure du 12 mars 2024. Le temps effectivement mis par la gérance pour répondre n'est cependant pas établi

(cf. consid. 3.3.2 *supra*). Quoi qu'il en soit, même si l'on admettait qu'il s'est bien agi de dix jours, cela n'aurait pas pour conséquence qu'un dépassement de six jours du délai comminatoire devrait être considéré comme admissible. L'intimée, qui avait adressé la mise en demeure dans la forme et avec les indications prescrites par la loi à l'adresse prévue par le contrat, avait accompli toutes les formalités exigées d'elle. Ce n'est dès lors pas à elle qu'il appartient de supporter les conséquences de la désorganisation de l'appelant, à qui il incombait de prendre ses dispositions s'agissant du suivi de sa correspondance en son absence ou, à tout le moins, de faire en sorte que la personne à laquelle il avait laissé l'usage de l'appartement lui transmette les courriers qui lui seraient envoyés à cet endroit. Au regard des règles de la bonne foi, il pouvait certes être attendu de l'intimée qu'elle renseigne l'appelant sur le contenu de la mise en demeure si, exposant sa situation, l'appelant le lui demandait. Mais, d'une part, elle n'était certainement pas tenue de le faire toutes affaires cessantes et, d'autre part, cela ne dispensait pas l'appelant de prendre, dans l'intervalle, toute mesure utile pour réunir la somme nécessaire au règlement des deux loyers qui, dans le cas d'espèce, étaient susceptibles de ne pas avoir été payés. En fin de compte, l'intimée a communiqué une copie de la mise en demeure à l'appelant trois jours avant l'échéance du délai comminatoire et l'appelant n'a pas réglé le montant réclamé de 1'380 fr. dans ce délai, alors qu'en faisant preuve d'un minimum de diligence il aurait dû – s'il avait les moyens d'honorer ses obligations – disposer en temps utile de cette somme, qui correspondait à un seul loyer. Dans ces conditions, la résiliation n'est manifestement pas contraire aux règles de la bonne foi.

Au demeurant, l'appelant ne conteste pas les constatations du tribunal selon lesquelles il avait déjà accusé plusieurs fois des retards de paiement par le passé, notamment de novembre 2017 à juin 2018, ainsi qu'en octobre et décembre 2023.

Dès lors, c'est à bon droit que le tribunal a jugé que la résiliation n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et qu'elle ne devait pas être annulée en application de l'art. 271 al. 1 CO.

5.

5.1 En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement querellé confirmé.

5.2 L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'496 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être supportés par l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à procéder.

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

- I. L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant O. _____ est rejetée.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'496 fr. (mille quatre cent nonante-six francs), sont mis à la charge de l'appelant O._____.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me David Parisod (pour O._____),
- Me Léa Huguenin-Elie (pour V._____),

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

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

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 :