

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 avril 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Rouleau et Elkaim, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 257, 317 al. 1 CPC ; 257d, 257f al. 3 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**_____, à [...], intimée, contre le jugement rendu le 13 janvier 2025 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 janvier 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné à Y._____ de quitter et rendre libre le logement qu'elle occupe dans les 10 jours dès entrée en force du jugement (I), a dit qu'à défaut de départ volontaire, il serait passé à l'exécution forcée (II), a ordonné à la force publique d'y concourir si requis (III) et a rendu le jugement sans frais ni dépens (IV).

En droit, la présidente a considéré que la requérante U._____, propriétaire et bailleresse, avait établi avoir adressé à l'intimée Y._____ deux mises en demeure pour lui demander de constituer une garantie de loyer, avec menace de résiliation, sans résultat. Elle a relevé que la bailleresse avait ensuite résilié le bail au moyen de la formule idoine, de sorte qu'il s'agissait d'un cas clair. La demande de constituer une garantie de loyer étant prévue par le contrat de bail, elle ne pouvait pas être considérée comme une modification unilatérale de celui-ci qui aurait nécessité l'usage de la formule officielle. La présidente a relevé que la jurisprudence de la Cour de justice de Genève et la doctrine majoritaire estimaient que la résiliation en application de l'art. 257f al. 3 CO (contrat devenu insupportable) était applicable au défaut de la fourniture, par le locataire, des sûretés prévues par le contrat, étant précisé que le Tribunal fédéral était du même avis dans le cas de figure, proche, de carence du locataire de conclure une assurance de responsabilité civile.

B. Par acte du 10 février 2025, Y._____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son appel, elle a produit trois pièces qui ne figurent pas au dossier de première instance, à savoir la deuxième page de la pièce 205 ainsi que les pièces 208 et 209.

U._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Le 11 novembre 2021, la société O._____ a conclu, en qualité de baillesse, avec l'appelante Y._____, en qualité de locataire, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces et demie au quatrième étage de l'immeuble sis I._____. Ce bail, de durée indéterminée, a débuté le 1^{er} février 2022 et pouvait être résilié pour la fin de chaque mois (sauf le mois de décembre), moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer mensuel net a été fixé à un montant de 2'370 fr., auquel s'ajoutaient un acompte de frais accessoires de 330 fr., ainsi qu'un acompte de chauffage et eau chaude de 55 francs.

Le chiffre n° 5 du contrat prévoyait ce qui suit :

« Afin de garantir toutes les prétentions du bailleur découlant du présent bail à loyer (règlements des loyers, indemnité en cas de résiliation anticipée, par suite de l'usure extraordinaire ou pour d'autres raisons), le locataire s'engage à adhérer à l'assurance collective de garantie de loyer du bailleur d'un montant de CHF 7'110.00. La fourniture de sûreté est à maintenir pendant toute la durée du bail. L'adhésion à l'assurance collective de garantie de loyer doit intervenir avant la remise de l'objet locatif.

Si la couverture d'assurance, quelle qu'en soit la raison, prenait fin ou si le locataire était refusé par l'assurance collective du bailleur en tant que preneur d'assurance, le locataire s'engage, à première demande, à déposer une garantie en espèces au sens de l'art. 257e CO à hauteur de CHF 7'110.00.

En cas de non-fourniture de la sûreté, le bailleur est autorisé à refuser la remise de l'objet locatif resp. à résilier le rapport de location. »

2. Le 11 avril 2024, l'intimée U._____ est devenue propriétaire de l'immeuble en cause.

3. a) Par courrier recommandé du 1^{er} mai 2024, la société E._____ (ci-après : la gérance) a fait savoir à l'appelante qu'ensuite de la vente de l'immeuble, l'ancienne propriétaire résiliait l'adhésion de tous les locataires, y compris la sienne, à l'assurance collective de garantie de loyer. Elle lui impartissait un délai au 15 mai suivant pour déposer une garantie de loyer en espèces d'un montant de 7'110 fr. sur un compte bancaire et lui transmettre l'original du certificat destiné au bailleur.

b) La société O._____ a mis fin le 23 mai 2024 au contrat de cautionnement collectif concernant l'intimée.

4. a) Par courrier recommandé non retiré du 30 mai 2024 adressé à l'appelante, la gérance a constaté que celle-ci n'avait pas donné suite à son envoi du 1^{er} mai précédent. Elle lui impartissait un ultime délai au 7 juin 2024 pour déposer une garantie bancaire d'un montant de 7'110 fr., de même que l'original du certificat destiné au bailleur. La gérance précisait qu'à défaut, l'intimée serait contrainte de résilier son bail de manière extraordinaire.

b) Dans un second courrier recommandé daté du 30 juillet 2024, la gérance a octroyé à l'appelante un dernier délai au 9 août suivant pour déposer les sûretés et le certificat plusieurs fois requis, à défaut de quoi l'intimée lui notifierait une résiliation extraordinaire de son bail. L'appelante n'a pas retiré le pli à son attention.

5. a) Par formule officielle du 21 août 2024 adressée à l'appelante, la gérance a résilié le bail précité avec effet au 30 novembre 2024.

La lettre d'accompagnement du même jour, envoyée sous pli recommandé et courrier A, précisait que l'appelante n'avait pas versé la garantie de loyer réclamée dans le délai imparti, en dépit des demandes dans ce sens des 1^{er}, 30 mai et 30 juillet 2024. La gérance signifiait qu'elle résiliait en conséquence son bail, de manière extraordinaire.

b) L'appelante n'a pas contesté ce congé.

6. L'état des lieux de sortie a été fixé au 2 décembre 2024, à 9h00. A cette occasion, le représentant de la gérance a constaté que l'appelante n'avait pas libéré le logement.

L'appelante occupe toujours l'appartement à ce jour et refuse de le quitter.

7. a) Le 9 décembre 2024, l'intimée a déposé devant le Tribunal des baux une requête en cas clair, concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à l'appelante de quitter et rendre libre l'appartement occupé et de restituer les clés des locaux.

b) Au pied de ses déterminations du 6 janvier 2025, l'appelante a conclu à l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposée par l'intimée.

c) L'audience de jugement s'est tenue le 9 janvier 2025.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et at. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV). Si la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

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). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

1.2 En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée dans la présente procédure par l'appelante. Compte tenu du loyer brut de 2'755 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 99'180 fr. (2'755 fr. x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée. Pour le surplus, formé en temps utile, contre une décision finale de première instance, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; unechte Noven) ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et réf. cit. ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

L'art. 317 al. 1 CPC s'applique pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022, loc. cit.).

2.2 Les pièces nouvelles produites avec l'appel sont des vrais nova, donc recevables. Elles ne sont toutefois pas pertinentes pour trancher la présente cause, comme on le verra plus loin (cf. consid. 5.3 *infra*).

3.

3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, 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).

3.2 L'appel commence par une série d'allégations factuelles, avec des offres de preuves, parmi lesquelles « l'appréciation ». Ces allégations seront examinées ci-dessous (cf. consid. 4.3 *infra*).

4.

4.1 L'appelante soutient que la procédure des cas clairs ne pouvait pas être appliquée au présent cas. D'abord, elle trouve choquant que la présidente ait appliqué la procédure des cas clairs à une situation sur laquelle le Tribunal fédéral ne s'est pas encore penché.

Surtout, elle estime que la clause litigieuse n'est pas limpide. Elle est d'avis que son engagement à souscrire à l'assurance collective de loyer du bailleur ou, au cas où cette couverture d'assurance prendrait fin, à déposer une garantie en espèces à première demande, ne valait qu'à l'égard du bailleur initial et non du repreneur après la vente de l'immeuble. Le fait « de ne plus bénéficier d'une assurance de garantie de loyer collective » devrait être considéré comme une modification du contrat qui requérait une formule officielle. La résiliation extraordinaire du bail serait donc nulle, respectivement annulable, faute pour l'intimée d'avoir utilisé la formule officielle. Une autre interprétation de la clause litigieuse « reviendrait à dire qu'elle se serait engagée envers n'importe quel futur propriétaire, à n'importe quel titre et pour n'importe quel délai, à devoir constituer des sûretés ». Elle viderait de son sens l'art. 269d CO protégeant les locataires contre les loyers ou autres prétentions abusifs.

L'appelante soutient aussi qu'elle ignore toujours si et à quelle date l'assurance a pris fin, l'intimée n'ayant pas apporté de preuve à ce sujet. La résiliation de l'assurance était le fait de la première bailleuse qui n'était plus partie au contrat. On ne pouvait donc pas soutenir que la clause était limpide et que l'appelante était « parfaitement au clair ».

4.2 L'application d'une procédure en protection dans les cas clairs – procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC – permet d'obtenir rapidement une décision à deux conditions : l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire (CACI 27 janvier 2024/37 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux s'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.

Deuxièmement, 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 ou d'une jurisprudence éprouvée. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc pas obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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 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 à l'art. 257d CO). Cela vaut pour tous les cas où un bail a pris fin en raison d'un congé signifié par le bailleur, y compris en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à la question préjudicielle de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine* ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1, RSPC 2022 p. 254). Ainsi, si la validité de la résiliation du bail est claire, le juge peut procéder (TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

4.3 La procédure des cas clairs exige que les faits et le droit soient clairs, pas que les parties aient des idées claires de leurs droits et devoirs. En l'espèce, la nouvelle bailleuse, après achat de l'immeuble, a résilié le bail qu'elle avait repris, après avoir requis en vain des sûretés de la locataire. La locataire n'a pas entrepris de contester ce congé en justice (jugement entrepris, p. 3, ch. 5. b). L'expulsion du locataire en cas de résiliation du bail est un cas typique de cas clair (cf. parmi d'autres : CACI 4 février 2025/69 ; CACI 21 janvier 2025/27 ; CACI 14 janvier 2025/14). Cela n'empêche pas le juge de statuer à titre préjudiciel sur la question de la validité de la résiliation. Le fait que le Tribunal fédéral ne se soit pas prononcé sur une situation particulière n'exclut pas l'application de la procédure des cas clairs.

Sur le fond, le jugement retient en fait que la bailleuse initiale a vendu l'immeuble avec effet au 11 avril 2024, qu'elle a mis fin au contrat d'assurance le 23 mai 2024 ; que le 1^{er} mai 2024, la gérance avait informé la locataire du fait que l'ancienne propriétaire résiliait l'assurance et qu'elle lui avait imparti un délai au 15 mai 2024 pour déposer une garantie de loyer. L'appelante, dans ses allégations factuelles mentionnées ci-dessus au consid. 3.2, relève que la gérance a seulement signé une « sollicitation ou fin du cautionnement » le 23 mai 2024, qu'elle lui avait déjà demandé avant cela de constituer des sûretés, et qu'à ce moment la précédente propriétaire n'était plus partie au contrat de bail. Elle ne soutient cependant pas qu'il y aurait une constatation erronée des faits, ne fait pas allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et n'indique rien sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques. Lesdites allégations ne réalisent ainsi pas les exigences de motivation posées par l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte qu'elles sont irrecevables (cf. parmi d'autres : TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; CACI 24 février 2025/99 ; CACI 21 août 2023/336 ; CACI 4 mai 2021/212 ; CACI 8 juin 2020/223). Dans tous les cas, ces détails sont sans importance.

La clause est en réalité simple et prévoit que le locataire doit fournir des sûretés, soit en souscrivant à l'assurance collective de garantie de loyer, soit en espèces, si ce n'est pas ou plus possible. Selon cette clause, en cas de non-fourniture de ces sûretés, le bailleur peut résilier le rapport de location.

Rien ne s'oppose à ce que cette clause, qui protège le bailleur durant toute la durée du contrat, puisse, avec le reste, être reprise par le nouveau bailleur en cas de vente de l'immeuble. Dans le cas contraire, le locataire ne serait plus du tout astreint à fournir des sûretés, quelles qu'elles soient. Le fait qu'au départ, la locataire ait pu fournir des sûretés sous la forme de la participation à une assurance collective ne peut pas être invoqué comme une sorte de « droit acquis ». Il a d'emblée été prévu que si pour n'importe quelle raison cette solution prenait fin, le bailleur pouvait exiger des sûretés en espèces à première demande, cette demande pouvant ainsi être formulée par le bailleur initial ou par son successeur, sans que cela n'ait d'importance dans la situation du locataire. Tant que le bail existe, la locataire est tenue aux sûretés prévues par le contrat. Il est normal que la précédente propriétaire résilie une assurance collective à laquelle elle n'a plus aucun intérêt, et que les sûretés censées la remplacer soient constituées avant qu'elle prenne fin. D'ailleurs, la précédente bailleresse aurait pu résilier l'assurance collective sans motif et demander des sûretés en espèces, sans qu'on puisse pour autant lui reprocher d'avoir modifié le contrat. Le changement de bailleur ne modifie en rien cette appréciation.

En conséquence, ce grief doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelante soutient ensuite que même si on admet que la situation est claire, l'absence de constitution de sûretés ne saurait justifier une résiliation extraordinaire de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Elle reconnaît que le Tribunal fédéral et la doctrine majoritaire admettaient l'application de cette disposition lorsque le locataire ne concluait pas

d'assurance RC ou ne fournissait pas les sûretés prévues par le contrat. Il s'agissait toutefois selon elle d'un « cas très particulier » où le bailleur pouvait unilatéralement exiger des sûretés d'un locataire « qui en était exempté ». Là encore, on ne pouvait pas admettre que la demande de sûretés puisse se faire par simple courrier. Le congé serait donc nul respectivement inefficace.

L'appelante relève aussi qu'elle a toujours payé son loyer et « invoque la compensation, dans la mesure où depuis début décembre 2024, le chauffage (et l'électricité) ne fonctionnent pas, rendant le logement inhabitable, ce qui pourrait laisser penser à des actes de justice propre ».

5.2 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4. 1).

Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une

certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Il convient de déterminer en l'espèce si le fait de ne pas conclure ou attester de la conclusion d'une assurance de responsabilité civile est une violation grave du contrat (TF 4A_468/2020 précité consid. 4. 1. 1).

Il est généralement admis en doctrine que la violation par le locataire de son obligation de fournir des sûretés lorsque le contrat le prévoit, l'expose à la résiliation anticipée du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (Higi, *in* Zürcher Kommentar, 5^e éd. 2019, n. 13 ad art. 257e CO ; Lachat, *in* Commentaire romand, 2^e éd. 2012, n. 8 ad art. 257e CO ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, n. 1.3 p. 866, et 3.1.4 p. 885 ; Marchand, *in* Commentaire pratique bail, 2^e éd. 2017, n. 12 ad art. 257e CO ; Wyttenbach, *in* Mietrecht für die Praxis, 9^e éd. 2016, n. 15.2.6). La violation de l'obligation de conclure une assurance par le locataire faisant peser sur le bailleur un risque supérieur à celui de la violation de fournir des sûretés, il se justifie en tout cas que la première violation expose le locataire à la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1).

Le manquement du locataire qui omet de conclure une assurance de responsabilité civile ou qui refuse d'en transmettre une attestation expose donc le bailleur à un risque de dommage important et revêt par conséquent un caractère grave (TF 4A_468/2020 précité consid. 4. 1. 1). La conclusion d'une assurance RC poursuit un but similaire à la constitution de sûretés (*ibidem*).

L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Il convient de déterminer si l'absence d'assurance de responsabilité civile du locataire est une violation du

contrat propre à rendre la continuation du bail insupportable au bailleur (TF 4A_468/2020 précité consid. 4. 1. 2).

5.3 Les arrêts rendus en la matière jusqu'à ce jour permettent de retenir que la non-fourniture des sûretés prévues par le contrat autorise le bailleur à résilier le contrat en application de cette disposition. Le changement de bailleur intervenu en l'espèce ne rend pas le cas présent si particulier qu'il exclurait l'application de cette jurisprudence. Il est inexact de soutenir que l'appelante était « exemptée » de sûretés à la signature du bail, puisqu'il était exigé d'elle, soit qu'elle souscrive à l'assurance collective – qui pouvait refuser de l'assurer – soit qu'elle fournisse des sûretés en espèces. La fin de cette assurance en cours de contrat a d'emblée été envisagée et la conséquence prévue. En effet, le chiffre 5 du contrat prévoit non seulement que les sûretés en espèces doivent, dans cette hypothèse, être constituées à première demande, mais aussi que le bail peut être résilié si tel n'est pas le cas.

Les allégations factuelles de l'appelante, censées établies par les pièces nouvelles, selon lesquelles le chauffage et l'électricité ont été coupées par mesure de rétorsion à son refus de quitter l'immeuble n'y changent rien, l'appelante conservant la possibilité de déposer une éventuelle demande de baisse de loyer ou d'indemnisation devant le tribunal des baux. L'appelante ne peut pas invoquer aujourd'hui en appel la compensation d'une éventuelle créance née en décembre 2024, au demeurant non chiffrée, pour invalider rétroactivement une résiliation de bail fondée sur une créance relative à la fourniture de sûretés qui, à l'époque, existait.

Ce grief doit être rejeté.

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 le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'991 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'991 fr. (mille neuf cent nonante et un francs), sont mis à la charge de l'appelante Y._____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Guy Longchamp (pour Y._____),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour U._____),

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

- Mme 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).

Le greffier :