

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 décembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 mai 2021 par  
la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud  
dans la cause divisant l'appelante d'avec **I.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par décision finale du 21 mai 2021, communiquée pour notification aux parties le 20 août 2021, la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a ordonné à T. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 22 juin 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la zone industrielle [...] à [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie défenderesse 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 la présente décision sur requête de la partie demanderesse, 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais (IV, V et VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la première juge, appelée à statuer sur une demande d'expulsion portant sur deux locaux de 250 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une surface de 20m<sup>2</sup>, a tout d'abord relevé que les relations contractuelles des parties relevaient du contrat de bail et que la demande d'expulsion était dès lors recevable, cette question ayant déjà été définitivement tranchée par décision du 29 octobre 2020, confirmée par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Selon la première juge, l'existence d'un contrat mixte impliquait que la résiliation devait porter uniquement sur la mise à disposition des locaux et surface, et non sur l'ensemble du contrat comme le soutenait la défenderesse. Il ressortait d'ailleurs implicitement du contrat que celui-ci n'était pas indivisible.

Cela étant constaté, la première juge a ensuite admis que les conditions d'une résiliation au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) étaient remplies, considérant qu'une mise en demeure avait été notifiée à la locataire T. \_\_\_\_\_ le 19 août 2019 pour des loyers impayés à hauteur de 9'004 fr. 25, que cette mise en demeure impartissait un délai de trente jours pour verser les arriérés de loyers dus

et contenait l'avertissement qu'à défaut de paiement les baux seraient résiliés, que T.\_\_\_\_\_ n'avait pas versé le montant dû dans le délai comminatoire arrivé à échéance le 18 septembre 2019 et que la résiliation du bail lui avait été signifiée par avis du 20 septembre 2019 pour le 31 octobre 2019. Enfin, l'éventuelle procédure judiciaire en paiement des loyers ouverte par I.\_\_\_\_\_ devant le Tribunal des baux était sans incidence sur la procédure d'expulsion, même si T.\_\_\_\_\_ avait conclu pour sa part, dans le cadre de cette procédure, à ce que l'absence de créance soit constatée.

**B.** Par acte du 22 septembre 2021, T.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre la décision finale citée ci-dessus sous lettre A, en concluant en substance à la réforme de la décision en ce sens que la demande d'expulsion soit rejetée, avec suite de frais. A titre préalable, elle a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur la procédure judiciaire XZ20.028885 et, subsidiairement, la production du dossier relatif à cette procédure.

Le 4 novembre 2021, I.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a déposé une requête d'exécution anticipée. Par ordonnance du même jour, celle-ci a été rejetée par la juge déléguée de la Cour de céans.

A ce jour, l'appelante a uniquement libéré la surface de 40 m<sup>2</sup>.

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

**1.** L'appelante a pour but, selon le registre du commerce, l'importation, l'exportation, la distribution et la vente de produits naturels, les activités connexes et l'exploitation de droits liés à la marque [...].

**2.** L'intimée jouit de l'usage de l'immeuble se trouvant à la rue [...] à [...], selon toute vraisemblance en tant que locataire.

**3.** Le 19 décembre 2018, l'intimée, désignée comme « fournisseur », et l'appelante, désignée comme « client », ont signé un document intitulé « Contrat de prestations de service ». Les clauses 1 et 2 du contrat ont la teneur suivante :

- 1 Le client importe, distribue et vend des produits naturels, notamment de la marque [...]. Dans ce cadre-là, le client confie en sous-traitance au fournisseur des prestations de stockage et de logistique relatives au traitement des commandes de ses clients. Le client peut sans restriction étendre et diversifier sa gamme de produits dans le cadre de l'activité décrite ci-dessus, et les inclure dans les prestations confiées au fournisseur.
- 2 Stockage
  - 2.1 Le fournisseur met à disposition du client une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> située au 1<sup>er</sup> étage de la halle sise Zone Industrielle [...] à [...], utilisable uniquement dans le cadre de l'activité décrite au point 1.1 ci-dessus.
  - 2.2 La surface mise à disposition n'est pas chauffée. Les températures évoluent durant l'année de 5 à 25 degrés Celsius selon garanties constructeur.
  - 2.3 La surface mise à disposition par le fournisseur n'est pourvue d'aucune installation, tant de stockage que de préparations de commandes. Toutes les installations apportées et mises en place par le client doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du fournisseur. A noter que la charge sur cette surface ne devra en aucun cas excéder 1 tonne au m<sup>2</sup> pour des raisons primordiales de portance du bâtiment.
  - 2.4 Pour accéder à cette surface, le fournisseur remet au client deux clés, non transmissibles et utilisables uniquement par MM. [...] et [...]. Le client s'engage à ne pas les mettre à disposition d'une tierce personne, sous aucun prétexte. Il s'engage également à déboursier tous les frais de remplacement occasionnés en cas de perte de la clé. Le client versera au

fournisseur, à réception des deux clés, une caution de CHF 300.-.

- 2.5 Le client s'assure que toute installation et/ou matériel fournis par ses soins répondent aux normes et législations en vigueur, et sont de ce fait parfaitement adaptés à leur usage.

Le prix relatif à la surface décrite au chiffre 2.1 est fixé à 100 fr. par m<sup>2</sup> et par an (annexe I, par renvoi du chiffre 4.1). Les prestations effectuées par I. \_\_\_\_\_ font l'objet d'une facturation mensuelle, qui doit être payée dans un délai de dix jours, sans escompte (chiffres 7.1 et 7.2). En cas de retard, un intérêt moratoire au taux de 5 % l'an est prévu au chiffre 7.3 et la possibilité de suspendre les prestations logistiques est prévue en cas de retard de plus de vingt jours.

Le chiffre 6 du document précise que le contrat débute le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2021, avec renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation six mois à l'avance. En outre, « en cas de non respect de l'un ou l'autre des points du présent contrat par une partie, l'autre partie aura la possibilité de résilier le présent contrat avec effet immédiat, sans attendre de respecter le délai de résiliation » (chiffre 6.2).

Sous le chiffre 10, « Divisibilité », il est notamment prévu ce qui suit :

10.2 Dans le cas où l'une ou l'autre des dispositions du présent contrat serait ou deviendrait contraire aux normes juridiques applicables, les parties s'engagent à régler ce problème de bonne foi, soit en modifiant les clauses litigieuses, soit en les supprimant, de manière à rétablir l'équilibre de leurs droits et obligations respectives. L'existence du contrat n'en serait affectée que s'il n'était pas raisonnablement possible de rétablir l'équilibre.

**4.** Par courrier électronique du 6 juin 2019, [...], pour l'intimée, a notamment proposé à [...], pour l'appelante, de conclure un contrat pour le local de 40 m<sup>2</sup>, « avec échéances identiques au contrat et son annexe 1

relatifs au local de 250 m<sup>2</sup> », à défaut de quoi le local de 40 m<sup>2</sup> devait être libéré et les clés s'y rapportant, rendues d'ici au 30 juin 2019.

**5. a)** Alors que les factures émises par l'intimée jusqu'au 31 mars 2019 ont été payées par l'appelante, dont certains postes étaient nommés « Location mens. surface de stock au M2 », celle-ci n'a pas honoré, sinon partiellement, les factures émises dès le 1<sup>er</sup> avril 2019.

**b)** Par lettre de son mandataire professionnel du 4 juillet 2019, l'appelante a signifié un avis des défauts à l'intimée pour la surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> située au 1<sup>er</sup> étage de la halle en question, en indiquant que la température dans le local avait dépassé les 25°C dès la mi-juin 2019 et même atteint 35,5°C à la fin du mois de juin, alors que le contrat stipulait que la température oscillait entre 5 et 25°C et qu'il s'agissait d'un grave défaut dès lors que cela dégradait les produits entreposés. Elle a imparti à l'intimée un délai de dix jours pour remédier au défaut, faute de quoi elle consignerait le loyer.

**c)** Par lettre de son mandataire professionnel du 16 août 2019, adressée sous pli recommandé, l'intimée a mis en demeure l'appelante de payer les factures échues des loyers et charges concernant la surface cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> dans la zone 1, la surface supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> dans la zone 3 ainsi qu'une troisième surface qui aurait d'abord été de 120 m<sup>2</sup>, puis de 370 m<sup>2</sup>, pour être ramenée à 20 m<sup>2</sup> avec le détail des montants encore dus. Au total, la mise en demeure porte sur les loyers de trois mois pour la somme totale de 9'004 fr. 25 (7'547 fr. 10, pour les surfaces de 250 m<sup>2</sup> [2'082 fr. 50 par mois] et de 40 m<sup>2</sup> [333 fr. 20 par mois] ainsi que l'acompte d'électricité [100 fr. pour un mois] et 1'457 fr. 15 [38 fr. 60 par mois par surface de 20 m<sup>2</sup>]), à verser dans un délai de trente jours. L'intimée a également menacé l'appelante de résilier les contrats de bail portant sur les trois objets mentionnés en cas de non-paiement de l'arriéré dans le délai imparti. Le pli a été distribué à l'appelante le 19 août 2019.

**d)** Dans une pièce jointe à son courrier électronique du 16 septembre 2019, [...], pour l'appelante, a indiqué à l'intimée que les loyers en question avaient été bloqués sur un compte du [...] et que les loyers qui concernaient des périodes mensuelles non affectées par des dépassements de températures seraient payés.

**e)** Le montant de 9'004 fr. 25 n'a pas été payé par l'appelante dans le délai imparti.

**f)** Par pli recommandé du 20 septembre 2019 et sous la plume de son conseil, l'intimée a signifié à l'appelante la résiliation des trois contrats de bail pour la date du 31 octobre 2019 en invoquant l'art. 257d CO. Etaient jointes dans ce pli trois formules de notification de résiliation de bail pour le local de 250 m<sup>2</sup>, le local de 40 m<sup>2</sup> et la surface de 20 m<sup>2</sup>.

**6.** Le 21 octobre 2019, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la commission de conciliation), en concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulation des résiliations précitées, tout en affirmant que les parties n'étaient pas liées par des contrats de bail, mais par un contrat de prestation de services, ou tout au plus par un contrat d'entreposage.

Dans le cadre de cette procédure, l'intimée a déposé le 21 novembre 2019 des conclusions reconventionnelles en expulsion à l'encontre de l'appelante.

Le 3 décembre 2019, la commission de conciliation a délivré aux parties un procès-verbal d'échec de la conciliation et partant une autorisation de procéder devant le juge de paix dans un délai de trente jours.

**7.**           **a)** Par acte du 11 décembre 2019, l'intimée a déposé devant la Juge de paix une demande tendant à l'expulsion de l'appelante, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I.   Ordre est donné à T.\_\_\_\_\_ de restituer immédiatement, libres de tout bien et de toute personne, à I.\_\_\_\_\_, toutes les surfaces commerciales qu'elle occupe dans l'immeuble se trouvant dans la ...]zone industrielle [...], sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de justice.
  
- II.    En cas d'inexécution par T.\_\_\_\_\_ du chiffre I ci-dessus, ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures figurant sous chiffre I ci-dessus, sur simple présentation par I.\_\_\_\_\_ de la décision à intervenir.
  
- III.   T.\_\_\_\_\_ est avisée que les agents de la force publique procéderont au besoin à l'ouverture forcée des locaux. ».

Dans sa réponse du 9 mars 2020, l'appelante a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de compétence *ratione materiae* du juge de paix, niant l'existence d'un contrat de bail entre les parties. Elle a conclu subsidiairement à la nullité des résiliations des baux en question et encore plus subsidiairement à l'annulation de ces résiliations.

**b)** Après avoir décidé, le 9 avril 2020, de limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande, puis donner l'occasion aux parties de se déterminer sur ce point du litige, la juge de paix a déclaré la demande recevable par décision du 29 octobre 2020.

Par arrêt du 3 février 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel déposé par l'appelante. Elle a considéré en substance que les parties étaient liées par un contrat mixte qui comprenait une composante du contrat de bail s'agissant de la mise à disposition des deux locaux et de la surface de 20 m<sup>2</sup> et que le fait que l'intimée devait fournir d'autres contre-prestations à l'appelante en vertu du contrat, notamment de nature logistique, n'était pas déterminant.

**c)** Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 22 avril 2021, les parties, interpellées par la juge de paix, ont informé celle-ci qu'elles n'avaient pas d'autres allégations ou offres de preuve à faire valoir. Elles ont ensuite été entendues par la juge de paix.

## **En droit :**

### **1.**

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

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

**1.2** Au vu du loyer fixé à 25'000 fr. par an pour la seule surface de 250 m<sup>2</sup>, il y a lieu de considérer que la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 francs. Formé au surplus en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, dûment motivé, est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

### **3.**

**3.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in : SJ 2013 I 311). L'appelant doit exposer en quoi les conditions d'application de l'art. 317 CPC sont réalisées.

**3.2** En l'espèce, l'appelante a produit sa réponse et demande reconventionnelle du 14 septembre 2020 déposée dans la procédure XZ20.028885 (pièce B) et a requis, subsidiairement à sa requête de suspension, la production du dossier relatif à la procédure précitée. Ces pièces auraient manifestement pu être produites devant le premier juge et ne respectent ainsi pas les conditions exposées par l'art. 317 al. 1 CPC. Partant, la requête doit être rejetée et la pièce B déclarée irrecevable.

### **4.**

**4.1** Sur le fond, l'appelante ne remet à juste titre pas en cause l'existence d'un contrat de bail, ce litige sur la qualification du contrat

ayant déjà été tranché définitivement par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 3 février 2021. Elle reproche en revanche au premier juge d'avoir considéré que la condition principale de l'art. 257d CO était réalisée, sans avoir tenu compte de l'exception de compensation invoquée en lien avec la somme réclamée suite aux dommages qu'aurait subi sa marchandise en juillet et août 2019 en raison des températures excédant les maximums contractuellement promis par l'intimée. Elle conteste ainsi le fait qu'elle devait la somme de 9'004 fr. 25 à l'intimée le 19 août 2019, date de l'avis comminatoire. Elle relève par ailleurs que cette prétendue dette fait l'objet d'une procédure parallèle ayant pour but de déterminer l'existence ou non de celle-ci et soutient que tant que le Tribunal des baux n'aura pas tranché cette question, il sera impossible à la juge de paix de se déterminer sur le bien-fondé de la requête d'expulsion. A l'appui de ses arguments, elle se réfère aux faits exposés et aux pièces produites tant dans la procédure principale qu'au cours de la procédure ayant conduit à la recevabilité de la requête.

## **4.2**

**4.2.1** L'appelant doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié, notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a ainsi pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux "pièces du dossier", sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). Cette manière de faire n'étant pas conforme à l'art. 311 al. 1<sup>er</sup> CPC, seuls des faits exposés dans l'appel avec une précision suffisante doivent être pris en considération (TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.2).

**4.2.2** En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans

le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

**4.2.3** La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg du 11 octobre 1996, 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 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315 ; CACI 7 décembre 2018/692).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-

créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CACI 22 janvier 2019/29 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2).

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A\_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, La consignation du loyer, Thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat et al., Le bail à loyer, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, CPra-Bail, 2<sup>e</sup> éd., 2016, n. 10 ad art. 259g CO).

**4.3** En l'espèce, force est tout d'abord d'admettre que la requête de suspension formulée à titre préalable par l'appelante est nouvelle et donc irrecevable, celle-ci n'ayant pas été prise dans le cadre de la procédure de première instance, alors même que la cause XZ20.028885, ouverte devant le Tribunal des baux, était déjà pendante. Même recevable, elle serait d'ailleurs de toute manière rejetée dans la mesure où l'appelante n'allègue pas qu'une décision définitive dans cette procédure serait imminente, condition nécessaire à une suspension dans le cadre d'une cause en expulsion fondée sur l'art. 257d CO.

Sur le fond, l'appelante fonde son argumentation sur la compensation. Or, elle n'a pas allégué cette compensation devant la juge de paix et ne soutient même pas l'avoir soulevée en temps voulu, soit dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par l'intimée pour payer ses arriérés de loyers. Si, à suivre l'appelante, l'objet du bail était bel et bien affecté d'un défaut, il lui revenait de consigner le loyer

conformément à l'art. 259g CO, ce qu'elle a admis ne pas avoir fait, alors que ces loyers étaient exigibles.

Partant, les griefs de l'appelante sont manifestement sans fondement. On relèvera encore que l'intimée a respecté la procédure de résiliation prévue par l'art. 257d CO, ce qui n'est pas contesté par l'appelante.

**5.** En conséquence, l'appel doit être rejeté et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 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 ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- Me Michel Bossard (pour T. \_\_\_\_\_)
- Me Jean-Noël Jaton (pour I. \_\_\_\_\_),  
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
  
- Mme la Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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 :