

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot
Greffier : Mme Logoz

Art. 257 al. 1 et 3 CPC ; 86 al. 1 et 2, 87 al. 1, 257d al. 1 et 2 CO ; 7 al. 2 RULV

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K._____SÀRL**, à Renens, requérante, contre l'ordonnance rendue le 25 juin 2013 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **D._____**, à Rolle, intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 25 juin 2013, dont les considérants écrits ont été notifiés aux parties le même jour et reçus par l'appelante le lendemain, la Juge de paix du district de Nyon a refusé d'entrer en matière sur la requête de protection en cas clair déposée le 12 mars 2013 par K._____Sàrl (I), arrêté les frais judiciaires de la partie baillesse à 300 fr. (II), mis les frais à la charge de la partie baillesse K._____Sàrl (III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV), et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a retenu que la baillesse K._____Sàrl était légitimée à exiger, dès le 1^{er} décembre 2012, le paiement des loyers par trimestre d'avance, dès lors que le locataire n'avait pas réglé les loyers à l'échéance du délai que la baillesse lui avait imparti le 1^{er} novembre 2012 pour s'acquitter des loyers des mois d'octobre et novembre 2012. Il a en revanche considéré que la question de savoir si était abusif au sens des art. 271 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) le congé donné par la baillesse le 18 janvier 2013, après que celle-ci eût vainement réclamé le 4 décembre 2012 le versement des loyers dus pour la période du 1^{er} novembre 2012 au 28 février 2013, ne pouvait être tranchée dans le cadre de la procédure de cas clair. En effet, le congé avait finalement été donné pour non-paiement du loyer d'octobre 2011, plus de quinze mois après l'échéance du loyer en souffrance, sans qu'un rappel n'ait été envoyé au locataire et sans que la possibilité de prouver l'ensemble de ses versements ne lui ait été clairement offerte. Les conditions de l'art. 257 CPC n'étant pas réalisées, le juge de paix n'est pas entré en matière sur la requête de la baillesse.

B. Par acte adressé le 5 juillet 2013 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, K._____Sàrl a interjeté appel à l'encontre de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que D._____ doit quitter et rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, le local sis [...] à

[...], dans un délai de vingt jours à compter de l'arrêt ou tout autre délai que justice dira et qu'à défaut de quitter volontairement les locaux précités, D._____ y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'huissier de paix du district de Nyon étant chargé de procéder à l'exécution forcée, sous la présidence du juge de paix, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par voie d'ouverture forcée.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 29 octobre 2004, K._____Sàrl, représentée par [...] SA, a loué à D._____, exploitant une vitrerie-miroiterie-serrurerie sous la raison individuelle « [...]», un local à usage d'activités artisanales, sis [...], à [...]. Le loyer mensuel était de 900 fr., plus 100 fr. d'acompte de charges et 100 fr. à titre de forfait d'électricité.

Le bail commençait le 1^{er} décembre 2004 et se terminait le 31 décembre 2008, sans reconduction possible. Par convention du 26 septembre 2008, les parties sont convenues de prolonger le terme du congé au 31 décembre 2009, la possibilité étant donnée au locataire dès le 1^{er} janvier 2010 de conserver à titre précaire l'usage des surfaces précitées jusqu'à l'obtention du permis de construire, le locataire acceptant de libérer les locaux moyennant un simple préavis de six mois pour la fin d'un mois dès que le permis aurait été délivré.

2. Par courrier recommandé du 1^{er} novembre 2012, K._____Sàrl a mis en demeure D._____ de verser dans les dix jours la somme de 2'206 fr., soit 1'100 fr. à titre de loyer impayé pour le mois d'octobre 2012, 1'100 fr. à titre de loyer impayé pour le mois de novembre

2012 et 6 fr. d'intérêts de retard. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le paiement des loyers serait exigé trimestriellement à l'avance dès le 1^{er} décembre 2012.

L'avis de retrait a été déposé dans la case postale de D._____ le 2 novembre 2012. Le pli, non retiré, a été retourné à son expéditeur le 10 novembre 2012.

3. D._____ a notamment versé le 10 octobre 2012 un montant de 1'100 fr. au moyen du bulletin de versement préimprimé de la Régie V._____ SA pour le mois d'octobre 2012 et le 15 novembre 2012 un autre montant de 1'100 fr. au moyen du bulletin de versement préimprimé pour le mois de novembre 2012.

4. Le 23 novembre 2012, K._____ Sàrl a adressé à D._____ un courrier dont la teneur est la suivante :

« (...)

La gérance V._____ SA m'informe que votre versement du 12 octobre règle le loyer de septembre et celui du 15 novembre, le loyer d'octobre. A toutes fins utiles, vous trouverez en annexe le récapitulatif de vos paiements en mains de la gérance depuis le 9 septembre 2011.

Compte tenu de ce qui précède, vous n'avez pas régularisé la situation dans le délai imparti par mon courrier du 1^{er} novembre.

En conséquence, le paiement du loyer sera désormais exigé trimestriellement à l'avance, ceci dès le 1^{er} décembre 2012.

(...) »

Le récapitulatif des paiements effectués par D._____, daté du 23 novembre 2012, était le suivant :

Mois	Appartement	Paiement reçu le	Montant payé	Solde
sept.11	1'100.00	09.09.2011	1'100.00	0.00
oct. 11	1'100.00	15.11.2011	1'100.00	0.00
nov. 11	1'100.00	21.12.2011	1'100.00	0.00
déc. 11	1'100.00	17.01.2012	1'100.00	0.00

janv. 12	1'100.00	16.02.2012	1'100.00	0.00
févr. 12	1'100.00	14.03.2012	1'100.00	0.00
mars 12	1'100.00	24.04.2012	1'100.00	0.00
avr. 12	1'100.00	09.05.2012	1'100.00	0.00
mai 12	1'100.00	13.06.2012	1'100.00	0.00
juin 12	1'100.00	13.07.2012	1'100.00	0.00
juil. 12	1'100.00	15.08.2012	1'100.00	0.00
août 12	1'100.00	17.09.2012	1'100.00	0.00
sept. 12	1'100.00	12.10.2012	1'100.00	0.00
oct. 12	1'100.00	20.11.2012	1'100.00	0.00
nov. 12	1'100.00			1'100.00
Solde				dû
1'100.00				

5. Le 4 décembre 2012, K. _____ Sàrl a communiqué à D. _____ le décompte des valeurs dues à ce jour, à savoir :

« (...) »
Loyer novembre 2012 Fr. 1'100.00
Loyer exigible par trimestre dès le
01.12.12, soit décembre 2012,
janvier et février 2013 (3 x fr. 1'100.-) Fr. 3'300.00
Intérêts de retard Fr. 8.00
TOTAL Fr. 4'408.00
(...) »

Ce courrier renfermait la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours dès réception, le contrat de bail serait résilié, conformément aux dispositions de l'art. 257d CO, avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

6. Le 18 janvier 2013, K. _____ Sàrl a notifié à D. _____, conformément aux dispositions de l'art. 257 d CO, la résiliation de son bail avec effet au 28 février 2013. La bailleuse faisait valoir que le délai imparti était arrivé à échéance, sans que le locataire ait régularisé la situation.

7. Le 15 février 2013, D. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, lui demandant de constater l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement son annulation selon l'art. 271 CO.

Par courrier adressé le même jour à K. _____ Sàrl, D. _____ a indiqué qu'il avait toujours payé régulièrement le loyer, de sorte qu'il priait sa bailleresse de retirer la résiliation qu'il estimait infondée.

8. Le 18 février 2013, K. _____ Sàrl a fait parvenir à D. _____ un nouveau récapitulatif de ses paiements en mains de la gérance V. _____ SA, daté du 5 février 2013, portant sur les mois de janvier 2011 à février 2013. La bailleresse faisait valoir que depuis janvier 2011, vingt-cinq loyers avaient été payés de sorte qu'il manquait le paiement d'un loyer. Ce récapitulatif avait la teneur suivante :

Mois	Appartement	Paiement reçu le	Montant payé	Solde
janv. 11	1'100.00	14.01.2011	1'100.00	0.00
févr. 11	1'100.00	10.03.2011	1'100.00	0.00
mars 11	1'100.00	23.03.2011	1'100.00	0.00
avr. 11	1'100.00	13.04.2011	1'100.00	0.00
mai 11	1'100.00	18.05.2011	1'100.00	0.00
juin 11	1'100.00	08.07.2011	1'100.00	0.00
juil. 11	1'100.00	22.07.2011	1'100.00	0.00
août 11	1'100.00	09.08.2011	1'100.00	0.00
sept.11	1'100.00	09.09.2011	1'100.00	0.00
oct. 11	1'100.00	15.11.2011	1'100.00	0.00
nov. 11	1'100.00	21.12.2011	1'100.00	0.00
déc. 11	1'100.00	17.01.2012	1'100.00	0.00
janv. 12	1'100.00	16.02.2012	1'100.00	0.00
févr. 12	1'100.00	14.03.2012	1'100.00	0.00
mars 12	1'100.00	24.04.2012	1'100.00	0.00
avr. 12	1'100.00	09.05.2012	1'100.00	0.00
mai 12	1'100.00	13.06.2012	1'100.00	0.00
juin 12	1'100.00	13.07.2012	1'100.00	0.00
juil. 12	1'100.00	15.08.2012	1'100.00	0.00
août 12	1'100.00	17.09.2012	1'100.00	0.00
sept. 12	1'100.00	12.10.2012	1'100.00	0.00
oct. 12	1'100.00	20.11.2012	1'100.00	0.00
nov. 12	1'100.00	12.12.2012	1'100.00	0.00
déc. 12	1'100.00	27.12.2012	1'100.00	0.00
janv. 13	1'100.00	04.02.2013	1'100.000.00
févr. 13	1'100.00		0.00	1'100.00
Solde				dû
1'100.00				

9. Par courrier du 28 février 2013, D. _____ a indiqué à K. _____ Sàrl que le décompte susmentionné était inexact dans la mesure où une partie des versements effectués n'étaient pas imputés aux loyers qu'il avait payés (décalage d'un mois), que notamment le loyer du mois d'octobre 2012 avait été payé le 10 octobre 2012, que celui de novembre 2012 avait été réglé le 15 novembre 2012 et qu'il manquait dans le décompte de la gérance V. _____ SA le versement du loyer d'octobre 2011. Il a produit à cet effet un document « [...] » intitulé « Virement en suspens », indiquant notamment un ordre de payer, par le débit de son compte [...] 17-516277-6, la somme de 1'100 fr., avec l'indication « Loyer atelier », valeur 12 octobre 2011.

10. Dans un courrier du 20 avril 2013, D._____ a fait savoir à K._____Sàrl qu'après vérification, et pour des raisons qu'il ignorait, le loyer d'octobre 2011 lui était venu en retour et qu'il avait dès lors réglé ce loyer par versement du même jour au guichet postal.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Savoir si une décision est susceptible d'appel ou de recours stricto sensu dépendra ainsi de la valeur litigieuse et de la nature desdites décisions. A cet égard, l'art. 236 CPC dispose qu'une décision est finale si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, in JT 2010 III 119), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

En l'espèce, le premier juge, statuant sur une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, a rendu une décision de non-entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC, qui revêt un caractère final.

1.2 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer s'élève à 1'100 fr. par mois de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours.

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi formellement recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (JT 2011 III 43). Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne 2010,

n. 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

3. L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré, à tort, que la situation juridique n'était pas claire au sens de l'art. 257 CPC. Elle estime qu'en vertu de l'art. 108 ch. 3 CO, la fixation d'un délai supplémentaire pour le versement de l'arriéré de loyer n'était pas nécessaire et qu'elle n'a dès lors pas violé les règles de la bonne foi en se prévalant de la demeure du locataire pour résilier le bail. Par ailleurs, l'appelante soutient qu'en vertu de l'art. 87 CO, la mise en demeure ne pouvait pas porter sur le loyer d'octobre 2011 et que l'arriéré de loyer ne saurait au surplus être considéré comme insignifiant.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

La situation juridique est claire au sens de l'art 257 al. 1 let. b CO lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

3.1.2 Aux termes 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

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. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 4 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat ; Le bail à loyer, p. 666).

Selon la jurisprudence de la Chambre des recours, confirmée par la Cour de céans, est inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 ; CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4 ; CACI 30 mai 2011/97).

3.1.3 Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la Cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 20 juin 2013/320 et réf. ; CACI 13 janvier 2012 c. 3 b/cc ; CREC I 25 mars 2010/151, CdB 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 39 ch. 8).

3.1.4 Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été

poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46). L'imputation tacite par le débiteur peut résulter de l'utilisation de bulletins de versement préparés par le bailleur (CREC I 10 novembre 2008/519).

3.2 En l'espèce, la baillesse a avisé le locataire par courrier recommandé du 1^{er} novembre 2012 qu'il était en retard pour les loyers d'octobre et novembre 2012 et qu'un délai de dix jours lui était imparti pour régulariser la situation, à défaut de quoi le loyer serait exigé trimestriellement d'avance. L'avis de retrait a été déposé dans la case postale du locataire le 2 novembre 2012 et a été retourné comme non réclamé le 10 novembre 2012.

Le 23 novembre 2012, le bailleur a indiqué que la situation n'avait pas été régularisée dans le délai imparti et a exigé le paiement du loyer trimestriellement à l'avance, ceci dès le 1^{er} décembre 2012. Il a produit en annexe un décompte, d'où il résultait, à une lecture attentive, que le loyer d'octobre 2011 n'avait pas été réglé, que le paiement reçu le 12 octobre 2012 avait été imputé au paiement du loyer de septembre 2012 et que celui reçu le 20 novembre 2012 avait été imputé au paiement du loyer d'octobre 2012.

Il ressort des pièces produites en première instance par le locataire que celui-ci avait payé le loyer du mois d'octobre 2012 le 10 octobre 2012 au moyen du bulletin de versement fourni par la gérance pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 31 octobre 2012 et celui du mois de novembre 2012 le 15 novembre 2012 au moyen du bulletin de versement fourni par la gérance pour la période du 1^{er} novembre au 30 novembre 2012.

Cela étant, il y a lieu de constater que le locataire a imputé, de manière suffisamment reconnaissable au vu de la jurisprudence citée ci-dessus, les paiements des 10 octobre 2012 et 15 novembre 2012 au

règlement des loyers d'octobre et novembre 2012, ce qu'il était en droit de faire conformément à l'art. 86 al. 1 CO. Le locataire a d'ailleurs confirmé cette imputation dans son courrier du 28 février 2013. Il n'y avait dès lors plus place à imputation sur le loyer arriéré d'octobre 2011 comme opéré par le bailleur.

Le dernier versement pour le mois de novembre 2012 étant intervenu dans le délai de dix jours dès l'échéance du délai de garde du courrier du 1^{er} novembre 2012, il y a lieu de constater, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, que le bailleur n'était pas en droit de réclamer le paiement par trimestre d'avance, les loyers d'octobre et novembre 2012 ayant été réglés dans le délai imparti.

Cela étant, l'avis comminatoire du 4 décembre 2012 ne pouvait porter sur les loyers de janvier et février 2013, mais uniquement sur celui du mois de décembre 2012. Portant sur un montant disproportionné - du simple au triple par rapport au montant effectivement dû et exigible à cette date - il est inefficace au vu de la jurisprudence citée ci-dessus. Au demeurant, le loyer de décembre 2012 a été versé le 10 décembre 2012 sur le bulletin de versement fourni par le bailleur pour la période du 1^{er} au 31 décembre 2012. Le montant exigible a ainsi été réglé dans le délai comminatoire.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner si le congé serait en outre contraire à la bonne foi pour les motifs indiqués par le premier juge. L'ordonnance peut être confirmée par substitution de motifs, la situation juridique n'étant pour le moins pas claire au sens de l'art. 257 CPC.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont 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 de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante K._____Sàrl.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 5 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Alain Vuffray (pour K. _____ Sàrl),
- M D. _____.

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :