

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 février 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Klay

Art. 1 al. 2, 18 al. 1, 253 ss CO ; art. 328 al. 1 let. a CPC

Statuant sur la demande de révision déposée par **Z.**_____, à [...], contre l'arrêt rendu le 1^{er} novembre 2024 (n° 493) par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant la demanderesse d'avec **D.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par arrêt du 1^{er} novembre 2024 (n° 493), adressé aux parties pour notification le 15 novembre 2024, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par Z. _____ (I), a confirmé le jugement rendu le 23 août 2023 par le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) dans la cause divisant la prénommée d'avec D. _____ (II), a provisoirement laissé les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr., à la charge de l'Etat pour Z. _____ (III), a arrêté l'indemnité du conseil d'office de cette dernière à 2'083 fr. 95, TVA et débours compris (IV), a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire était tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'elle serait en mesure de le faire (V), et a dit que l'arrêt était exécutoire (VI).

Les juges cantonaux ont considéré que les éléments ressortant du dossier attestaient des nuisances sonores, des injures et des menaces de la locataire Z. _____ et ainsi, de manière générale, de son manque d'égards envers ses voisins, ce qui amenait à confirmer le jugement du tribunal en ce qu'il validait la résiliation de bail signifiée pour ce motif par le bailleur D. _____ à l'intéressée pour le 30 novembre 2023. Ils ont en outre retenu que les premiers juges avaient tenu compte de tous les éléments pertinents pour accorder une unique prolongation de bail à la locataire jusqu'au 30 juin 2024, leur appréciation ne prêtant pas le flanc à la critique.

B. a) Par acte du 9 janvier 2025, Z. _____ (ci-après : la demanderesse) a demandé la révision de cet arrêt, en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement rendu le 23 août 2023 par le tribunal en ce sens que la résiliation de bail notifiée par D. _____ (ci-après : le défendeur) à la demanderesse le 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023, relative à l'appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...] soit annulée, respectivement déclarée

caduque, à ce que les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr., soient laissés à la charge de l'Etat et à ce que de plein dépens lui soient accordés pour l'indemnité de son conseil d'office, arrêtée à 2'083 fr. 95, TVA et débours compris. Préalablement, elle a requis l'octroi de l'effet suspensif ainsi que de l'assistance judiciaire. Elle a, par ailleurs, produit un bordereau de trois pièces.

Le 10 janvier 2025, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a informé l'appelante qu'elle était en l'état dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Par ordonnance du 13 janvier 2025, la juge déléguée a rejeté la requête d'effet suspensif et a dit qu'il serait statué sur le sort des frais judiciaires de cette ordonnance, arrêtés à 350 fr., dans le cadre de l'arrêt à intervenir.

Par avis du 27 janvier 2025, la juge déléguée a informé les parties 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.

b) En parallèle de sa demande de révision du 9 janvier 2025, la demanderesse a, le même jour, saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile dirigé également contre l'arrêt rendu par la Cour de céans le 1^{er} novembre 2024.

Par ordonnance du 13 janvier 2025, le Président de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a notamment rejeté en l'état la requête d'effet suspensif de la demanderesse et a suspendu la procédure fédérale pendante jusqu'à droit connu sur la demande de révision cantonale.

C. Dans son arrêt du 1^{er} novembre 2024, la Cour d'appel civile a notamment retenu les faits pertinents suivants :

1. Par contrat de bail à loyer du 4 novembre 2020, le défendeur a loué à la demanderesse un appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...]. Ce contrat, d'une durée initiale courant du 1^{er} décembre 2020 au 30 novembre 2021, prévoyait une reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation signifiée au moins quatre mois avant l'échéance.

2. La demanderesse a un comportement perturbateur, soit injurieux et menaçant, et elle commet régulièrement des nuisances sonores, insupportables pour son voisinage.

Par courrier du 29 juin 2021, la gérance du logement de la demanderesse a indiqué à cette dernière avoir reçu de nombreuses plaintes concernant son comportement dans l'immeuble, les habitants ayant fait part qu'elle menaçait les voisins et lavait des pierres depuis le balcon. La demanderesse a été avertie que de tels agissements étaient inacceptables et constituaient des violations graves de son devoir de diligence et d'égards envers les voisins.

Dans une lettre du 21 avril 2022, K._____, voisin du logement actuel de la demanderesse, s'est plaint du comportement de celle-ci auprès du défendeur, faisant état des comportements dangereux de cette dernière, pour elle et pour les autres, ainsi que de nombreux troubles sonores, autant de jour que de nuit.

Le journal des évènements de police rapporte de nombreuses interventions policières - la récurrence du cas étant relevée - à l'ancien domicile de la demanderesse, dès le 1^{er} mars 2018, ainsi qu'à son nouveau et actuel logement, en raison de son comportement, l'intéressée étant manifestement perturbée et ayant fait l'objet de plusieurs placements à des fins d'assistance entre 2020 et 2021. Le journal des évènements produit atteste d'interventions de la police jusqu'au 27 décembre 2022.

3. En parallèle, par formule officielle de notification de résiliation de bail du 14 novembre 2022 adressée à la demanderesse, le défendeur a résilié le bail à loyer le liant à celle-ci pour le 30 novembre 2023, invoquant à cet effet le motif suivant :

« Rupture des liens de confiance après les différents incidents que vous avez provoqués dans l'immeuble et pour lesquels je suis déjà intervenu auprès de vous ».

4. Après s'être vu délivrer une autorisation de procéder par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, la demanderesse a, le 22 février 2023, saisi le tribunal d'une demande dirigée contre le défendeur notamment, en concluant principalement à l'annulation de la résiliation de bail litigieuse et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par elle si nécessaire, avec possibilité de quitter le logement en tout temps pour le 15 ou la fin d'un mois, moyennant préavis donné un mois à l'avance.

Dans sa réponse du 3 mai 2023, le défendeur a conclu à ce que la résiliation litigieuse soit confirmée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à l'appelante.

Par jugement du 23 août 2023, adressé aux parties pour notification le 20 février 2024, le tribunal a notamment dit que la résiliation de bail signifiée par le défendeur à la demanderesse le 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023 était valable, a dit qu'une seule et unique prolongation au 30 juin 2024 du bail était accordée à la locataire et a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens.

D. Par acte du 22 mars 2024, la demanderesse a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la résiliation de bail litigieuse soit annulée. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement, en

ce sens qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par la locataire si nécessaire, à condition qu'elle prouve avoir fait les efforts nécessaires pour se reloger sans succès à l'échéance de la première période de prolongation de deux ans. Plus subsidiairement encore, elle a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au tribunal pour complément d'instruction dans le sens des considérants.

Par avis du 6 mai 2024, le défendeur s'est vu impartir un délai pour déposer une réponse concernant uniquement les conclusions subsidiaires de l'appel. L'intéressé n'a pas procédé.

Le 6 mai 2024, la juge déléguée a ordonné la production, en mains du défendeur, de la pièce no 51, à savoir toutes nouvelles doléances du défendeur envers la demanderesse depuis septembre 2023. Par envoi du 28 mai 2024, celui-ci a donné suite à cette réquisition.

Par avis du 25 juin 2024, dont une copie était envoyée au défendeur, la Cour de céans a notifié à la demanderesse l'envoi susmentionné du 28 mai 2024, lui a impartit un délai au 5 juillet 2024 pour déposer d'éventuelles déterminations et a indiqué qu'au-delà, elle s'estimait suffisamment renseignée et que la cause serait gardée à juger.

Le 4 juillet 2024, la demanderesse s'est déterminée.

E. Les faits suivants résultent des pièces produites dans la procédure de révision :

Par courrier du 5 août 2024, le défendeur a indiqué à la demanderesse lui transmettre des « factures QR code pour le paiement du loyer de l'appartement situé dans [...] », des bulletins de versement étant annexés audit courrier.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 Aux termes de l'art. 328 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272 ; dans sa teneur postérieure au 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 405 al. 2 CPC, RO 2023 491 ; cf. TF 4A_60/2013 du 24 juin 2013 consid. 2.3), une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente bien qu'elle ait agi avec la diligence requise, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision. La révision concerne donc uniquement l'état de fait qui a servi de base au jugement contesté. Une contestation sur un point de droit n'ouvre en principe pas la porte de la révision (Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 16 ad art. 328 CPC).

La révision étant une voie de rétractation, c'est l'autorité qui a statué en dernier lieu sur la question qui fait l'objet de la révision qui est compétente (Schweizer, *op. cit.*, n. 12 ad art. 328 CPC). La voie de la révision n'est pas subsidiaire par rapport à la voie du recours au Tribunal fédéral (cf. ATF 144 IV 35 consid. 2.3.2). De l'art. 125 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), il résulte en effet que l'instance précédant le Tribunal fédéral ne peut pas refuser d'entrer en matière sur une demande de révision au seul motif qu'un recours contre le jugement dont la révision est demandée a été introduit devant le Tribunal fédéral (ATF 138 II 386 consid. 6 ; TF 5A_950/2020 du 21 décembre 2020 consid. 2.1).

1.1.2 Conformément à l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert ; la demande doit être écrite et motivée.

Un motif de révision n'est découvert que lorsque le requérant a une connaissance certaine des éléments de fait qui constituent ledit motif de révision. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut que le requérant n'ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2 ; TF 4A_421/2014 du 10 mars 2015 consid. 3.2 ; TF 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.4.2, in SJ 2006 I p. 271).

1.2 En l'espèce, la Cour de céans est compétente pour connaître de la demande de révision formée par la demanderesse, dès lors qu'elle est l'autorité qui a statué en dernier lieu sur le fond du litige et que le recours déposé au Tribunal fédéral en parallèle n'empêche pas d'entrer en matière. La demande est en outre signée et suffisamment motivée.

S'agissant du respect du délai de 90 jours pour l'introduction de la demande de révision, il est constaté que la demanderesse se prévaut de bulletins de versement qui lui ont été transmis par le défendeur le 5 août 2024. Si cet événement devait constituer le point de départ du délai, il serait alors manifestement échu au jour du dépôt de la demande de révision le 9 janvier 2025, entraînant l'irrecevabilité de cet acte.

Cela étant, il est douteux que le délai de 90 jours puisse débiter avant que la décision soit notifiée à la partie demandant sa révision (pour une opinion dans ce sens s'agissant de décisions à réviser non sujettes à appel, voir Bastons Bulletti, in Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 5 ad art. 329 et la réf. cit.). Au stade de la recevabilité, il apparaît en effet qu'avant cette notification, la partie demanderesse ne peut déterminer si les éventuels éléments factuels qu'elle a en sa possession pourraient constituer des motifs de révision d'une décision qu'elle ne connaît pas. C'est en effet bien le rejet de sa position dans dite décision qui confèrera un objet à sa demande de révision. En outre, en faisant démarrer le délai de 90 jours avant la notification de la décision dont la révision serait demandée, le risque existe que ce délai arrive à échéance également avant dite notification, de

sorte que la partie devrait déposer une demande de révision d'une décision dont elle n'est pas en possession et qui n'existe même pas.

Compte tenu de ce qui précède, si l'on devait considérer que la notification à la demanderesse de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024 devait constituer le point de départ du délai de 90 jours, celui-ci serait alors respecté par la demande de révision formée le 9 janvier 2025.

La question du départ *in casu* du délai de 90 jours peut toutefois être laissée ouverte, dans la mesure où, même recevable, la demande de révision devrait dans tous les cas être rejetée pour les raisons développées ci-dessous.

2.

2.1 La demanderesse invoque la réception sans réserve par le défendeur des montants à titre de loyer – et non à titre « d'indemnité pour occupation illicite » – versés par ses soins, depuis l'échéance de la résiliation puis de la prolongation du bail et encore au-delà. Elle fait valoir que le défendeur lui a transmis le 5 août 2024 des bulletins de versement « pour le paiement du loyer ».

Elle en déduit la continuation tacite du bail à loyer, respectivement la renonciation à sa résiliation, ou la conclusion d'un nouveau bail, soit l'existence d'un élément justifiant la révision de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024 de la Cour de céans.

2.2

2.2.1 La révision pour le motif tiré de la découverte de faits pertinents suppose la réalisation de cinq conditions : (1) le requérant invoque un ou des faits ; (2) ce ou ces faits sont « pertinents », dans le sens d'importants ("*erhebliche*"), c'est-à-dire qu'ils sont de nature à modifier l'état de fait qui est à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte ; (3)

ces faits existaient déjà lorsque le jugement a été rendu : il s'agit de *pseudo-nova* ("*unechte Noven*"), c'est-à-dire de faits antérieurs au jugement ou, plus précisément, de faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables. Les faits postérieurs qui se sont produits postérieurement à ce moment (les vrais faits nouveaux ou vrais *nova* ; "*echte Noven*") sont expressément exclus (art. 328 al. 1 let. a *in fine* CPC). En effet, seule une lacune dans l'état de fait à la base du jugement peut justifier sa révision, alors que des faits postérieurs pourront éventuellement donner lieu à une nouvelle action ; (4) ces faits ont été découverts après coup ("*nachträglich*"), soit postérieurement au jugement ou, plus précisément, après l'ultime moment auquel ils pouvaient encore être utilement invoqués dans la procédure principale ; (5) le requérant n'a pas pu, malgré toute sa diligence, invoquer ces faits dans la procédure précédente (ATF 143 III 272 consid. 2.2 et les réf. cit. ; TF 4F_16/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.1.1).

Quant à la demande de révision fondée sur la découverte de moyens de preuve concluants, elle suppose en bref aussi la réunion de cinq conditions : (1) les preuves doivent porter sur des faits antérieurs (*pseudo-nova*) ; (2) elles doivent être concluantes, c'est-à-dire propres à entraîner une modification du jugement dans un sens favorable au requérant ; (3) elles doivent avoir déjà existé lorsque le jugement a été rendu (plus précisément jusqu'au dernier moment où elles pouvaient encore être introduites dans la procédure principale) ; (4) elles doivent avoir été découvertes seulement après coup ; (5) le requérant n'a pas pu les invoquer, sans faute de sa part, dans la procédure précédente (ATF 143 III 272 consid. 2.2 et les réf. cit. ; TF 4F_16/2021 précité consid. 2.1.2).

L'art. 328 al. 1 let. a CPC prévoit que ce ne sont pas les faits et moyens de preuve qui sont nouveaux, mais leur découverte, puisqu'ils doivent avoir été découverts après coup (ou subséquemment) ; la nouveauté se rapporte à la découverte (ATF 143 III 272 consid. 2.1 et les réf. cit.).

2.2.2 Le moment décisif pour qualifier un fait ou un moyen de preuve d'antérieur ou de postérieur (au sens de la 3^e condition susmentionnée) n'est pas celui du jugement à proprement parler, mais le dernier moment auquel ce fait ou moyen de preuve pouvait encore être pris en compte dans la procédure principale. En procédure d'appel, ce moment est déterminé par l'art. 317 al. 1 CPC, peu importe que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire simple (art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC dans les litiges de bail portant, notamment, sur la protection contre les résiliations de bail) (ATF 143 III 272 consid. 2.3 et les réf. cit.).

En règle générale, les *nova* doivent être introduits en appel dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire des *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_359/2023 du 27 novembre 2024 consid. 4.2). La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_654/2022 du 21 décembre 2023 consid 3.1). Dans l'hypothèse où l'autorité d'appel rend une décision par laquelle elle renonce à un second échange d'écritures et à des débats, il y a lieu de considérer que la cause est en état d'être jugée et que la phase des délibérations a commencé (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.1).

Il s'ensuit que sont des faits antérieurs (ou des *pseudo-nova* ; "*unechte Noven*") les faits qui existaient déjà au moment du début des délibérations de la cour d'appel, en particulier au moment où elle a communiqué, par ordonnance d'instruction, que la cause est gardée à juger, alors que sont des faits postérieurs (ou vrais *nova* ; "*echte Noven*")

les faits qui se sont produits après ce moment-là (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 4A_467/2019 et 4A_469/2019 du 23 mars 2022 consid. 7.3.1.2)

Autre est la question de savoir si, après avoir communiqué que la cause est en état d'être jugée, la cour d'appel peut décider d'office, en revenant sur son ordonnance d'instruction, de rouvrir la procédure d'administration des preuves pour tenir compte de faits nouveaux, en particulier de vrais *nova* qui se sont produits subséquemment (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.1), les parties n'ayant pas un droit à la réouverture de la procédure probatoire (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_513/2023 du 20 mars 2024 consid. 3.3.2).

2.3

2.3.1 La demanderesse soutient que les faits invoqués constituent des *pseudo-nova* ouvrant la voie de la révision dès lors qu'ils « existaient déjà au moment où l'arrêt de l'autorité de céans a été rendu, puisque le courrier du défendeur date du 5 août 2024 et que l'arrêt a été rendu le 1^{er} novembre 2024 ». Elle ajoute que « les faits ont également été découverts postérieurement à l'ultime moment où ils pouvaient être invoqués, puisque le recours a été déposé le 22 mars 2024, que le courrier date du 5 août 2024, soit après l'unique prolongation accordée par le Tribunal des baux et confirmé [*sic*] par l'autorité de céans dans son appel [*sic*] du 1^{er} novembre 2024 », de sorte qu'elle « n'avait aucune possibilité de les invoquer plus tôt ».

2.3.2 La demanderesse ne saurait être suivie. En effet, contrairement à ce qu'elle soutient, le courrier du 5 août 2024 du défendeur, sur lequel elle semble fonder sa demande de révision d'un point de vue temporel, ne constitue pas un *pseudo-nova*.

Dans le cadre de la procédure ayant mené à l'arrêt du 1^{er} novembre 2024, la Cour de céans a, par avis du 25 juin 2024, imparti à la demanderesse un délai au 5 juillet 2024 pour déposer d'éventuelles déterminations et a indiqué qu'au-delà de cette date, elle s'estimait

suffisamment renseignée et que la cause serait gardée à juger. La demanderesse s'est déterminée le 4 juillet 2024. Partant, la cause a été gardée à juger le 5 juillet 2024, date qui correspond au début des délibérations de la Cour de céans, conformément à la jurisprudence précitée, étant précisé que, jusqu'à la reddition de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024, la procédure d'administration des preuves n'a pas été réouverte. Le courrier du 5 août 2024 du défendeur est donc postérieur au début des délibérations. Ce moyen de preuve ne réalise par conséquent pas la condition 3 susmentionnée et ne saurait fonder une demande de révision de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024.

2.3.3 La demanderesse n'invoque ainsi aucun élément antérieur au début des délibérations de la Cour de céans durant la procédure d'appel et qui aurait été découvert seulement après coup, de sorte que sa demande de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC n'est pas fondée et doit être rejetée.

3.

3.1 Dite demande devrait en tout état de cause également être rejetée au motif que la demanderesse ne fait valoir aucun fait pertinent ou moyen de preuve concluant.

3.2

3.2.1 Le contrat de bail à loyer des art. 253 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), notamment lorsqu'il porte, comme en l'espèce, sur une habitation, est soumis, pour sa formation et son contenu, aux art. 1 ss et 18 CO.

Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Le contrat suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques, qui sont normalement une offre et une acceptation (art. 3 ss CO) ; le contrat est conclu si l'offre et l'acceptation sont concordantes (TF

4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.1 ; TF 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1).

Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; 132 III 626 consid. 3.1 ; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 131 III 606 consid. 4.1 et les réf. cit.). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 130 III 417 consid. 3.2 et réf. cit. ; sur le tout : TF 4A_431/2019 précité consid. 5.1 ; ég. TF 4A_529/2023 du 20 septembre 2024 consid. 4.1).

3.2.2 La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO (TF 4A_431/2019 précité consid. 5.2).

3.2.3 La conclusion d'un contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO) ou si les parties en sont convenues (art. 16 al. 1 CO). Lorsqu'aucune forme particulière n'est prescrite, les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO).

La loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc être conclu par actes concludants (ATF 119 III 78 consid. 3c), sous réserve de l'utilisation de la formule officielle dans les cantons qui en ont rendu l'usage obligatoire pour la conclusion d'un nouveau bail (art. 270 al. 2 CO ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.3).

La jurisprudence a admis qu'un contrat de bail à ferme agricole soit conclu tacitement, par actes concludants, dès lors que le fermier fauchait librement le pré en cause et rémunérait le bailleur pour le foin qu'il emportait (ATF 118 II 441 consid. 1 ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.1).

Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO). Il faut toutefois considérer que les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite (ATF 105 II 75 consid.1 ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.3 ; TF 4A_416/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3-3.4).

3.3

3.3.1 La résiliation est en principe irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.2). La jurisprudence réserve toutefois plusieurs exceptions dont celle où la résiliation est contestée par son destinataire (ATF 128 III 70 consid. 2 ; CACI 10 février 2022/73 consid. 4.2).

3.3.2 Les effets du congé sont en principe suspendus pendant la durée de la procédure visant à en contester la validité ; le locataire peut

en règle générale rester dans les locaux même si l'échéance de la résiliation est dépassée (TF 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.3).

3.3.3 La jurisprudence a admis la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les réf. cit. ; CACI 2 février 2021/43 consid. 3.2.2).

3.4

3.4.1 En l'occurrence, conformément à la jurisprudence, l'acceptation sans réserve par le bailleur de loyers après la résiliation permettrait éventuellement uniquement de retenir la conclusion d'un nouveau contrat de bail à loyer par actes concluants. Or, même en admettant que tel serait le cas *in casu*, il faudrait alors considérer qu'il n'existe aucun motif de révision de l'arrêt du 1^{er} novembre 2025, car ce nouveau bail ne constituerait pas un motif de réviser une décision rendue en relation avec un bail précédent, s'agissant de relations juridiques distinctes.

3.4.2 Quoi qu'il soit, la demanderesse ne peut être suivie dans ses arguments tenant à l'existence actuelle d'un contrat de bail la liant au défendeur.

D'une part, contrairement à ce que soutient la demanderesse, le seul versement du montant du loyer et son encaissement sans réserve durant la procédure de première comme de deuxième instance ne peut avoir entraîné une quelconque conclusion d'un nouveau bail tacite au sens de la jurisprudence précitée. En effet, jusqu'à la notification de l'arrêt

litigieux de la Cour de céans, les effets du congé, même validé et prolongé par le tribunal, étaient suspendus, y compris durant la procédure d'appel (cf. art. 315 al. 1 aCPC et consid. 3.3.2 *supra*). Par conséquent, il ne pouvait y avoir occupation illicite durant ce laps de temps et le défendeur était fondé à encaisser le loyer sans réserve durant cette période.

D'autre part et plus généralement, dans le cadre de l'interprétation subjective de la volonté des parties, l'envoi par le défendeur, bailleur, du courrier du 5 août 2024 assorti de bulletins de versement pour le paiement du « loyer » - sans autre précision, alors que ce même bailleur était dans le même temps partie à une procédure portant sur la validité de la résiliation dudit bail qu'il avait initiée et qui était encore pendante devant l'autorité judiciaire, ne saurait permettre de considérer que celui-ci aurait eu l'intention de conclure un nouveau bail avec la demanderesse, sauf à faire preuve de mauvaise foi, laquelle n'est pas protégée par la loi (cf. art. 3 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). On rappellera que c'est le comportement de la demanderesse qui est à l'origine de la résiliation et de l'arrêt du 1^{er} novembre 2024 de la Cour de céans validant une seule et unique prolongation, le maintien de la relation de bail ne pouvant être imputé plus longtemps au bailleur et aux autres locataires, compte tenu du manque d'égards de la demanderesse envers ses voisins, en particulier de son comportement perturbateur, soit injurieux et menaçant, et des nuisances sonores qu'elle génère régulièrement, insupportables pour son voisinage. A cet égard, il est rappelé que ce comportement récurrent a nécessité de nombreuses interventions de la police, attestées à tout le moins entre le 1^{er} mars 2018 - soit déjà lorsqu'elle habitait dans son précédant logement - et le 27 décembre 2022. En outre, des plaintes de voisins, en particulier K._____, ont été adressées au défendeur au sujet des nuisances générées par la demanderesse, laquelle a été rappelée à l'ordre par la gérance du logement, en vain. Dans ces circonstances, imputer au bailleur la volonté de conclure tacitement un nouveau bail frise la témérité.

La même solution s'impose dans le cadre de l'interprétation objective du courrier et des bulletins de versement du 5 août 2024. Le destinataire d'une telle manifestation de volonté, par ailleurs divisé d'avec l'auteur de cette manifestation de volonté par un procès portant sur la fin de leur relation de bail, ne peut en effet prétendre de bonne foi comprendre cet envoi autrement que par le souhait du bailleur de permettre l'encaissement du montant du loyer ou des indemnités d'occupation aussi longtemps que le logement n'est pas restitué.

Il se justifie d'autant plus de procéder à une telle interprétation que la jurisprudence est extrêmement restrictive en la matière et que, de surcroît, la période d'encaissement sans réserve du loyer au-delà de la prolongation judiciaire du bail, dont l'issue n'est connue pour ce qui est de la deuxième instance que depuis la notification de l'arrêt rendu le 1^{er} novembre 2024 par la Cour de céans, est trop courte, au 9 janvier suivant, pour fonder un bail tacite.

3.4.3 La demanderesse ne peut ainsi être suivie dans ses arguments tenant à l'existence d'un motif pertinent de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC. Sa demande doit par conséquent être rejetée également pour ce motif.

4.

4.1 En conclusion, la demande de révision, manifestement infondée, doit être rejetée dans la mesure où elle est recevable, selon le mode procédural de l'art. 330 *in fine* CPC.

4.2 La demanderesse a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de révision qu'elle a introduite. Or, dès lors que sa demande était manifestement infondée, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès (cf. art. 117 let. b CPC). En effet, les faits ou moyens de preuve invoqués par l'intéressée ne sont ni préexistants et découverts après coup, ni pertinents, mais frisent la témérité, si bien qu'il n'existait aucune chance d'admission de ses conclusions en révision de l'arrêt du

1^{er} novembre 2024 lors du dépôt de son mémoire. Sa requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée.

4.3 Les frais judiciaires de la procédure de révision sont arrêtés à 798 fr., soit 448 fr. arrondis pour le présent arrêt – correspondant à un émolument de 1'345 fr. (art. 62 al. 1 et, par analogie en vertu de l'art. 7 al. 1, 80 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) réduit de deux tiers dès lors que la demande est manifestement infondée (art. 80 al. 3 TFJC) – et 350 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'effet suspensif d'ores et déjà fixé dans l'ordonnance du 13 janvier 2025. La totalité de ces frais judiciaires est mise à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.4 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le défendeur n'ayant pas été invité à se déterminer sur la demande de révision.

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

- I. La demande de révision est rejetée dans la mesure où elle est recevable.
- II. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- III. Les frais judiciaires de la procédure de révision, arrêtés à 798 fr. (sept cent nonante-huit francs), sont mis à la charge de la demanderesse Z._____.
- IV. 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 Lionel Ducret (pour Z. _____),
- Me Luc del Rizzo (pour D. _____),

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

- M. le Président de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral,
- 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, 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 :