

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 septembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Perrot et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Tinguely

* * * * *

Art. 257 CPC ; art. 257d et 271 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**_____, à [...],
requérante, contre la décision rendue le 1^{er} juillet 2016 par la Juge de paix
du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec
A.V._____, à [...], intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par décision du 1^{er} juillet 2016, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposé le 15 février 2016 par M. _____ contre A.V. _____ et B.V. _____ (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires à la charge de M. _____, compensés avec l'avance de frais qu'elle a versée (II), dit que M. _____ doit encore verser 600 fr. aux intimés A.V. _____ et B.V. _____ à titre de dépens (III) et rayé la cause du rôle (IV).

En droit, le premier juge a constaté que la mise en demeure adressée le 12 novembre 2015 par la requérante M. _____, partie bailleuse, aux intimés A.V. _____ et B.V. _____, parties locataires, portant sur un montant de 9'922 fr., correspondait aux loyers en souffrance pour les mois d'août, de septembre, d'octobre et de novembre 2015, alors que pourtant, au jour de la notification de cette mise en demeure, les loyers des mois d'août et de septembre 2015 avaient déjà été payés. Pour le premier juge, les intimés avaient du reste valablement démontré s'être acquittés du loyer du mois d'octobre 2015 avant l'échéance du délai comminatoire, soit avant le 14 décembre 2015, si bien qu'à cette date, seul restait dû le loyer du mois de novembre 2015, qui avait finalement été payé le 22 décembre 2015. Si, au regard de la jurisprudence, le montant restant à payer au jour de l'échéance du délai comminatoire ne saurait certes être qualifié d'insignifiant, il n'en demeurait pas moins, selon le premier juge, que la question d'un congé contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qui avait été soulevée par les intimés, méritait une instruction plus approfondie et devait être soumise à l'appréciation du juge dans le cadre d'une procédure ordinaire. Dans ces circonstances, la Juge de paix a estimé que la requérante n'était pas parvenue à démontrer que la norme invoquée, soit en l'occurrence l'art. 257d CO, déployait ses effets de manière évidente sur la base de la doctrine et de la jurisprudence éprouvée. Elle a en conséquence considéré

que la requête en cas clair devait être déclarée irrecevable, les conditions de l'art. 257 CPC n'étant pas réunies.

B. Par acte du 12 juillet 2016, M._____ a interjeté appel contre cette décision, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que l'expulsion immédiate d'A.V._____ et de B.V._____ de la maison mitoyenne, sise [...], à [...], soit prononcée et que les mesures d'exécution nécessaires soient ordonnées au sens des art. 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

A.V._____ et B.V._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Le 30 avril 2013, la requérante M._____, partie bailleresse, et les intimés A.V._____ et B.V._____, parties locataires, se sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur une maison mitoyenne de quatre pièces et demie, sise [...], à [...]. Prévu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2016, le bail devait se renouveler pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation pour la prochaine échéance donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance. Le loyer mensuel net initial du logement a été fixé à 3'000 fr., montant auquel s'ajoutait la somme mensuelle de 290 fr. à titre de forfait de chauffage et eau chaude et de frais accessoires. En outre, en référence aux art. 3 et 7 RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud), il était prévu que le loyer était payable d'avance.

Dès le 1^{er} juillet 2015, le loyer mensuel net du logement a été fixé à 2'926 fr., montant auquel s'ajoutait la somme mensuelle de 290 fr. à titre de forfait de chauffage et eau chaude et de frais accessoires.

2. Par courriers recommandés du 12 novembre 2015 adressés à chacun des locataires, ceux-ci ont été sommés par la bailleuse, par l'intermédiaire R._____Sàrl, société de gérance immobilière, de lui payer, dans les trente jours, un montant de 9'922 fr., correspondant à un arriéré de loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi qu'aux loyers des mois de septembre, d'octobre et de novembre 2015, par 3'216 fr. chacun, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Ces envois ont été réceptionnés par les locataires le 13 novembre 2015.

3. Par courriers recommandés du 21 décembre 2015 adressés à chacun des locataires, la bailleuse leur a notifié, au moyen de formules officielles, des avis de résiliation du contrat de bail avec effet au 31 janvier 2016.

Ces envois ont été réceptionnés par les locataires le 22 décembre 2015.

4. Par requête de conciliation adressée le 21 janvier 2016 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation), les locataires ont conclu à l'annulation de la résiliation de bail qui leur avait été adressée le 21 décembre 2015.

5. Le 15 février 2016, la bailleuse a requis de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Juge de paix) l'expulsion, avec effet immédiat, des locataires de l'objet donné à bail ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets s'y trouvant.

6. Le 15 mars 2016, la bailleresse, par l'intermédiaire de R. _____Sàrl, a adressé aux locataires un courrier qui relevait ce qui suit :

« Nous vous remettons, en annexe, des nouveaux BVRs que vous voudrez bien utiliser exclusivement pour vos prochains paiements de loyer.

En effet, la propriétaire a changé de banque, raison pour laquelle vous recevez ces nouveaux BVRs. Les anciens en votre possession doivent être détruits immédiatement. »

7. Le 23 mai 2016, les locataires se sont déterminés sur la requête du 15 février 2016, en concluant implicitement à son rejet. Ils ont en outre produit un onglet de pièces sous bordereau, comportant notamment des récépissés postaux qui font état des montants suivants versés entre mars 2015 et janvier 2016 en faveur de la bailleresse :

- 3'290 fr. le 12 mars 2015,
- 3'290 fr. le 4 mai 2015,
- 3'290 fr. le 29 mai 2015,
- 3'290 fr. le 25 juin 2015,
- 3'290 fr. le 27 juillet 2015,
- 3'016 fr. le 26 août 2015,
- 3'216 fr. le 29 septembre 2015,
- 2'216 fr. le 30 octobre 2015,
- 1'000 fr. le 4 novembre 2015,
- 3'216 fr. le 30 novembre 2015,
- 3'216 fr. le 22 décembre 2015,
- 3'216 fr. le 25 janvier 2016.

Ils ont en outre notamment produit une facture du 2 juillet 2015 relative aux frais d'intervention d'un jardinier (« taille haie », « nettoyage » et « évacuation ») et qui portait sur un montant de 200 fr., directement acquitté par les locataires. Par courriel du 15 décembre 2015, également produit par les locataires, la gérance a proposé aux locataires de leur rembourser ce montant.

7. Une audience s'est tenue le 26 mai 2016 devant la Juge de paix en présence du conseil de la requérante et de l'intimé [...], assisté de son conseil. Les parties ont été entendues dans leurs explications.

Lors de l'audience, le conseil de la bailleresse a produit un décompte établi par R. _____ Sàrl relatif aux versements effectués par les locataires depuis le début du bail. Il en ressort notamment qu'à l'exception du premier loyer, soit de celui du mois de juillet 2013, les locataires n'ont jamais payé leurs loyers par avance, mais à la fin du mois en cours, voire dans le courant du mois suivant. Ainsi, selon ce décompte, les loyers échus entre janvier et novembre 2015 ont été payés comme suit :

- le versement du 12 mars 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 16 mars 2015, correspondrait au loyer du mois de janvier 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 4 mai 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 6 mai 2015, correspondrait au loyer du mois de février 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 29 mai 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 2 juin 2015, correspondrait au loyer du mois de mars 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 25 juin 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 29 juin 2015, correspondrait au loyer du mois d'avril 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 27 juillet 2015 (3'290 fr.), encaissé par la bailleresse le 29 juillet 2015, correspondrait au loyer du mois de mai 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 26 août 2015 (3'016 fr.), encaissé par la bailleresse le 28 août 2015, correspondrait à un acompte sur le loyer du mois de juin 2015 (3'290 fr.),

- le versement du 29 septembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 1^{er} octobre 2015 correspondrait au loyer du mois de juillet 2015 (3'216 fr.),

- le versement du 30 octobre 2015 (2'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 3 novembre 2015, correspondrait, par 274 fr., au solde du

loyer du mois de juin 2015, et, par 1'942 fr., à un acompte sur le loyer du mois d'août 2015,

- le versement du 4 novembre 2015 (1'000 fr.), encaissé par la bailleresse le 6 novembre 2015, correspondrait à un deuxième acompte du loyer du mois d'août 2015, dont le solde dû s'élevait alors à 274 fr. (3'216 fr. - 1'942 fr. - 1'000 fr.),

- le versement du 30 novembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 2 décembre 2015, correspondrait au loyer du mois de septembre 2015 (3'216 fr.),

- le versement du 22 décembre 2015 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 24 décembre 2015, correspondrait au loyer du mois d'octobre 2015 (3'216 fr.),

- le versement du 25 janvier 2016 (3'216 fr.), encaissé par la bailleresse le 27 janvier 2016, correspondrait au loyer du mois de novembre 2015 (3'216 fr.).

En droit :

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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond ainsi à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire ou simplifiée (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du

30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire ou simplifiée, ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 6 octobre 2016/550 ; CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, l'appel est recevable, dès lors qu'il a été formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie bailleuse, qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause dont la valeur litigieuse est, compte tenu du montant du loyer arrêté par les parties, incontestablement supérieure à 10'000 francs.

2.

2.1 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2)

2.2 En l'espèce, M. _____ a produit à l'appui de son appel un décompte des versements opérés par les intimés pour la période du 27 juin 2013 au 4 mai 2016.

Ce document avait déjà été versé dans le dossier de première instance. Toutefois, l'exemplaire produit en appel comporte des annotations manuscrites qui ne figurent pas sur l'exemplaire produit devant la Juge de paix. On s'en tiendra donc à ce dernier et non à la version produite en appel, qui constitue une pièce nouvelle irrecevable en procédure d'appel.

3.

3.1 L'appelante soutient que le premier juge n'aurait pas imputé de manière correcte les différents versements effectués par les intimés sur les dettes de loyer successivement échues. En particulier, il aurait retenu de manière erronée que le loyer du mois de septembre 2015 aurait été payé avant l'envoi de l'avis comminatoire du 12 novembre 2015.

En outre, la Juge de paix aurait considéré à tort, alors qu'elle était parvenue au constat que l'entier de l'arriéré n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, que le congé signifié le 21 décembre 2015 était éventuellement contraire à la bonne foi et nécessitait quoi qu'il en soit une instruction plus approfondie, incompatible avec la procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

3.2

3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

La situation juridique est claire 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 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 1122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1).

Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A 310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A 627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2).

Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziert und schlüssig* »), qui ne peuvent être écartées immédiatement mais rendent au contraire

crédible qu'une administration des preuves « complexe » - par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en œuvre d'une expertise - sera nécessaire pour trancher la question (cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012) et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch, septembre 2015 ; TF 5A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1).

En définitive, l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle. Il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (TF 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6).

3.2.2 La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans devoir surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). Cela étant, dans les contestations de droit du bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne

doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5., in RSPC 2012 p. 387; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié in ATF 141 III 162).

3.2.3 A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. La règle est dispositive et le contrat peut valablement y déroger (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.1, pp. 309-310, ainsi que n. 2.10, p. 313 ; Maag, in *Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummiete, Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht*, Müller, Hrg., 2016, n. 2.91, p. 98 ; *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, nn. 2 et 3 ad art. 257c CO).

Même si les parties ont convenu d'un terme de paiement dans le contrat de bail, il faut prendre en compte les modalités pratiques adoptées jusqu'alors ; lorsque le locataire s'est acquitté pendant une longue période et sans protestation du bailleur de son loyer pour telle ou telle échéance, c'est cette échéance qui doit être retenue, malgré une disposition contraire du bail (Lachat, *op. cit.*, n. 2.3 p. 310, ainsi que n. 2.6, p. 311 ; Weber, *Basler Kommentar*, 2015, n. 7 ad art. 257d OR et les références citées).

3.2.4 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4.). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO).

C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62).

3.2.5 Le congé extraordinaire de l'art. 257d CO peut être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO s'il apparaît qu'il consacre une attitude contraire à la bonne foi (ATF 121 II 31 consid. 4), par exemple parce que le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation de bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées), si le bailleur a promis – ou accordé – au locataire des facilités de paiement, ou encore lorsque le bailleur a remis au locataire, sans formuler de réserves, des bulletins de versement pour des loyers postérieurs au délai imparti, renonçant par là aux effets de l'avis comminatoire (Lachat, op. cit., n. 2.6, p. 311, ainsi que n. 2.3.6, pp. 672-673).

3.3

3.3.1 En l'espèce, contrairement à ce que relève le premier juge, il apparaît vraisemblable, en comparant les récépissés postaux produits par les locataires avec le décompte établi par la gérance, qu'au jour de l'envoi de l'avis comminatoire, soit le 12 novembre 2015, le solde dû sur le loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi que les loyers des mois de

septembre, d'octobre et de novembre 2015, par 9'648 fr. (3 x 3'216 fr.), soit 9'922 fr. au total, n'avaient pas encore été payés.

Le décompte de la gérance, qui répertorie les dates d'encaissement de tous les loyers payés depuis le début du bail, possède à cet égard une force probante accrue par rapport aux récépissés postaux produits par les locataires, qui ne permettent pas de déterminer, en tout cas s'agissant de l'année 2015, à quel loyer échu se rapporte le versement.

Ainsi, il a été rendu vraisemblable qu'à l'échéance du délai comminatoire, soit le 14 décembre 2015, le solde du loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi que les loyers des mois d'octobre et de novembre 2015, par 3'216 fr. chacun, qui faisaient l'objet de l'avis comminatoire, n'avaient pas été payés.

Pour autant, cet aspect du litige ne saurait conduire à une admission de l'appel.

3.3.2 En effet, il faut relever, d'une part, que les parties ont, dès le début de leur relation contractuelle, tacitement adopté des modalités de paiement du loyer autorisant celui-ci à intervenir largement au-delà de la fin du mois pour lequel il est dû, de sorte que l'échéance des loyers dus par les locataires intimés est peu claire, sauf à intervenir au plus tard à la fin du bail, conformément à l'art. 257c al. 1 CO. Dans ces circonstances, le congé motivé par l'absence de paiement du loyer à l'échéance, contrairement aux modalités de paiement tacitement observées par les parties depuis le début du bail, pourrait consacrer une attitude contradictoire de la partie bailleresse tombant sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO.

D'autre part, on relève qu'en date du 15 mars 2016, la bailleresse a remis aux locataires, sans émettre de réserves du fait du congé, de nouveaux bulletins de versement pour les loyers à échoir. En tant qu'un tel envoi permet de laisser penser que la bailleresse entend

renoncer à se prévaloir du congé, cette manière de procéder est contradictoire et pourrait également se révéler être contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Pour ces raisons, on ne saurait exclure en l'état que le congé, dûment contesté, doive être annulé au regard de l'art. 271 al. 1 CO. L'état de fait ne présente donc pas les caractéristiques d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et c'est à bon droit que la requête d'expulsion du 15 février 2016 a été déclarée irrecevable par le premier juge.

4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- 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 M._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 30 septembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- M. Thierry Zumbach, aab. (pour Mme M. _____),
- M. Jean-Daniel Nicaty, aab. (pour M. et Mme A.V. _____ et B.V. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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 :