

## **VD\_GERICHTE JL25.011866 vom 17. Juli 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL25.011866](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.011866)

FR: VD\_GERICHTE JL25.011866 du 17 juillet 2025

IT: VD\_GERICHTE JL25.011866 del 17 luglio 2025

### **Erwägungen**

#### **E. 30**

jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut

- 21 - en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2022 consid. 4.1). En ce qui concerne les vrais nova, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge (TF 4A\_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 4 ; TF 4A\_470/2022, loc. cit. ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 in fine). Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge. Cette interdiction ne saurait toutefois concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la partie locataire qui a été atraite en première instance par la requête en cas clairs de la partie baillesse (TF 4A\_470/2022, loc. cit. ; CACI 22 janvier 2025/33 consid. 3.1). Des faux nova sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (TF 5A\_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 et réf. cit., non publié in ATF 147 III 491 ; TF 4A\_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3). 8.2.3 En l'espèce, outre la procuration en faveur de son conseil (dont la copie produite est à la limite de la lisibilité) et la décision attaquée, l'appelant produit une réquisition de poursuite adressée à l'Office des poursuites du Gros de Vaud à l'encontre de l'intimée pour des acomptes versés pour l'acquisition de [...], [...], [...] daté du 14 mai 2025 (pièce 2), une capture d'écran d'une conversation sur une application de messagerie, datée du 14 mai 2025 selon le bordereau (pièce 3) et des captures d'écran de quatre ordres de E-Banking pour des versements en faveur de A.F.\_\_\_\_\_, [...], [...], datés respectivement du 25 octobre 2022, du 21 mars 2024 (deux fois) et du 23 avril 2024 (pièce 4).

- 22 - L'appelant considère n'avoir pas comparu à l'audience du 5 mai 2025 pour des raisons imprévisibles et partant que son absence ne saurait lui être reprochée comme un manquement à la diligence qui lui incombait de produire ses moyens de défense. L'appelant expose également avoir réagi le lendemain de l'audience, le 6 mai 2025, en sollicitant la tenue d'une nouvelle audience. Par ailleurs, il ressortirait de la requête d'expulsion de l'intimée que celle-ci aurait sciemment dissimulé la complexité des relations contractuelles des parties en omettant d'invoquer l'existence d'acomptes versés par l'appelant. L'appelant ne pouvait donc en définitive pas s'attendre à ce que la première juge n'examine pas à titre

préjudiciel l'exigibilité des loyers. Les allégués 1 et 17 à 19 ainsi que les pièces 2 et 3 de l'appel du 19 mai 2025 constituent de vrais nova, car ils sont postérieurs à la clôture des débats principaux, lors de l'audience du 5 mai 2025. Partant, ils sont recevables, tout comme la pièce 8 produite par l'appelant à l'appui de ses déterminations du 23 juin 2025. Les pièces 103 et 104 de l'intimée sont également recevables à titre de vrais nova. Il en sera tenu compte dans la mesure nécessaire. Pour le surplus, le reste des allégués et des pièces produites par l'appelant doivent être qualifiés de pseudo nova, car ils portent sur des événements tous antérieurs à la clôture des débats principaux, ou ne constituent pas des nova. L'appelant était parfaitement au courant de la procédure ouverte contre lui, puisqu'il a retiré le 3 avril 2025 au greffe de la Justice de paix du district de Lausanne la citation à comparaître pour l'audience du 5 mai 2025, ainsi que la requête d'expulsion et les pièces l'accompagnant. L'appelant avait donc tout loisir d'alléguer les faits et produire les pièces utiles à sa défense dans le cadre de la procédure d'expulsion, et ce indépendamment des circonstances qu'il invoque pour justifier son défaut. Pour le surplus, il peut être renvoyé aux considérations relatives aux arguments soulevés par l'appelant dans le cadre de sa requête en restitution de délai, qui s'appliquent mutatis mutandis (cf. supra consid. 6). Partant, ces pseudo nova sont donc irrecevables, l'appelant échouant à démontrer avoir agi avec toute la diligence requise.

- 23 - S'agissant des pièces 101 à 102bis produites par l'intimée, ces pièces visent à contester des allégués 11 et 12 de l'appel, irrecevables comme on vient de voir. Il n'est donc pas nécessaire de statuer sur leur recevabilité. 8.3 L'appelant a requis la suspension de la procédure d'appel du 19 mai 2025 jusqu'à droit connu sur sa requête de restitution de délai déposée le 15 mai 2025, respectivement sur son appel du 20 juin 2025 contre la décision incidente du 30 mai 2025 rejetant ladite requête. Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. En l'espèce, les deux appels ayant été joints et vu le sort réservé à l'appel du 20 juin 2025 relatif à la requête de restitution de délai (cf. supra consid. 2 à 6), la requête de suspension de la procédure d'appel du 19 mai 2025 jusqu'à droit connu sur la restitution de délai déposée le 15 mai 2025 par l'appelant est sans objet. 9. 9.1 9.1.1 L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits. Il reproche à la juge de paix de ne pas avoir pris en considération des éléments de faits ressortant prétendument clairement de la procédure, et ce malgré son absence de participation à cette dernière. Ces éléments révéleraient une situation juridique manifestement complexe. 9.1.2 Selon l'appelant, la lecture rapide du contrat de bail produit par l'intimée aurait dû remettre en cause l'affectation du bail à un usage d'habitation, pour retenir un usage commercial.

- 24 - On relèvera que l'ordonnance attaquée ne se prononce pas sur la nature du contrat litigieux (habitation ou locaux commerciaux), sauf à le qualifier implicitement de bail, ce qui n'est pas contesté. La requête d'expulsion de l'intimée ne traite pas davantage de cette question. Tout au plus, le contrat de bail (pièce 3) mentionne que la destination des locaux est l'habitation. Pour le surplus, la qualification juridique d'un contrat est une question de droit (TF 4A\_93/2022 du 3 janvier 2024 consid. 3.1) et ne relève donc pas d'un grief relatif à la constatation inexacte des faits. 9.1.3 Par ailleurs, il ressortirait, selon l'appelant, des pièces produites par l'intimée l'existence d'une relation contractuelle complexe entre les parties, celui-ci mentionnant la conclusion d'un contrat de bail portant sur un local commercial dans le même immeuble. Si l'intimée a bien allégué l'existence d'un contrat de

bail parallèle avec l'appelant portant sur les locaux du restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment où se situe les locaux litigieux, on peine à comprendre comment cela suffirait pour admettre l'existence d'une situation contractuelle complexe. Pour le surplus, le contrat litigieux (pièce 3) ne fait aucune mention d'un autre contrat de bail. Quant à l'extrait du compte de débiteurs de l'intimée (pièce 6), il distingue clairement les montants entre l'hôtel et le restaurant. En tous les cas, l'appelant paraît faire valoir cette argumentation à l'appui du caractère commercial du bail, ce qui relève du droit comme on l'a vu. 9.1.4 Enfin, la première juge aurait nié de manière prématurée l'existence d'un bail tacite alors que l'intimée n'aurait pas produit les éléments de nature à établir le fait qu'elle aurait expressément exclu cette possibilité durant les sept mois séparant la résiliation du bail et la requête d'expulsion. Dans sa requête en expulsion, l'intimée a allégué qu'aucun bail tacite n'avait été conclu et que l'appelant n'avait jamais contesté le congé qui lui avait été valablement signifié. Il a par ailleurs allégué, pièce 6 à l'appui, les deux uniques versements effectués par l'appelant aux mois d'octobre et de novembre 2024. L'appelant, défaillant et fautif, n'a ni allégué ni fait des offres de preuve à l'appui de l'existence d'un

- 25 - hypothétique bail tacite entre les parties. Finalement, la question de la conclusion d'un bail sous l'angle de l'interprétation objective relève au demeurant du droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1). Partant, la première juge a parfaitement constaté les faits et ce grief doit être écarté. 10. 10.1 L'appelant fait grief à la première juge d'avoir violé le droit. Il lui reproche d'avoir fait application de l'art. 257 CPC, soit de la procédure de cas clair, alors que l'état de fait serait litigieux et la situation juridique ne serait pas claire. 10.2 10.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et réf. cit., SJ 2013 I 283 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2). 10.2.2 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives (TF 4A\_195/2023 précité, consid. 3.2.2). Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits

- 26 - justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462, loc. cit. ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_69/2025 du 18 mars 2025 consid. 4 ; TF 4A\_394/2024 précité, consid. 5.1). La cause est en principe en état d'être jugée, sur la base d'un état de fait non contesté, lorsque le juge opte pour une procédure orale, avec citation à son audience et que le défendeur fait défaut (Bohnet, CR CPC, n° 7b ad art. 257 CPC). En second lieu, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462,

loc. cit. ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462, loc. cit. ; ATF 141 III 23, loc. cit. ; TF 4A\_69/2025, loc. cit. ; TF 4A\_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462, loc. cit. ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A\_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3). 10.2.3 La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) est applicable à la procédure sommaire sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en

- 27 - l'espèce. Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1). Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie ; ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_376/2021 précité, consid. 4.2.1 ; TF 4A\_218/2017 précité, consid. 3.1.1). Selon l'art. 153 al. 2 CPC, le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. 10.2.4 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1) ; si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d CO). En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

- 28 - Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A\_195/2023 précité, consid. 3.2.4 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1). 10.3 10.3.1 L'appelant considère n'avoir jamais été en demeure de s'acquitter des loyers réclamés. Il considère que les acomptes qu'il aurait versés en vue de l'acquisition future de

l'immeuble auraient compensé le loyer. Il n'y aurait donc aucun arriéré de loyer à la date du 2 mai 2024, soit celle de la notification fictive retenue par l'intimée. Selon l'appelant, la mise en demeure du 24 avril 2024 ne pouvait donc produire aucun effet juridique et partant, le congé serait inefficace. 10.3.2 10.3.2.1 La demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 et réf. cit.). S'il est en retard dans le paiement du loyer (au sens large), le locataire est automatiquement en demeure simple, conformément à l'art. 102 al. 2 CO (TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1). 10.3.2.2 Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Le locataire qui oppose la compensation doit prouver celle-ci sans délai (faits destructeurs). Le locataire doit alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de

- 29 - compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid.6b/bb s. ; TF 4A\_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A\_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4). Il doit également alléguer sa contre-créance et être en mesure de la prouver sans délai. Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit en effet pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance rapidement (TF 4A\_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4). Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 871, n. 2.1.5, note de bas de page n. 41). 10.3.2.3 Selon l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Les deux dettes sont alors réputées éteintes, jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 1 et 2 CO). 10.3.3 En l'espèce, les parties étaient convenues d'un loyer d'un montant mensuel total de 15'000 fr., payable d'avance. Ce montant était donc exigible chaque mois, sans interpellation de la part de l'intimée. S'agissant de la prétendue compensation des loyers compte tenu du montant de 185'000 fr., prétendument versé à l'intimée, l'appelant échoue à en amener la preuve. En effet, tant les versements à A.F. \_\_\_\_\_ que la déclaration de compensation reposent sur des allégués et des pièces qui

- 30 - ont été déclarés irrecevables en appel (cf. supra consid. 8.2.3). On relèvera au passage qu'on peine à comprendre comment une potentielle créance envers un tiers (A.F. \_\_\_\_\_) pourrait être invoquée en compensation du loyer dû sur la base du bail conclu entre les parties, étant précisé que les pièces produites par l'appelant, même recevables, ne démontrent ni l'existence d'un accord quant à la compensation dont il se prévaut ni

l'identité parfaite entre l'intimée et A.F. \_\_\_\_\_. L'appelant ne soutient ni ne prouve par ailleurs s'être acquitté directement auprès de l'intimée de l'arriéré de loyer. Il était donc en retard dans le paiement de son loyer au moment de sa mise en demeure par l'intimée le 23 avril 2024. Au surplus, le grief ne peut pas plus être accueilli en ce qu'il porterait sur le fait que l'interconnexion entre les contrats liant les parties mais également A.F. \_\_\_\_\_ rendrait la situation juridique incertaine. Il n'est en effet pas douteux que le bail lie les parties et non des tiers. En outre, comme évoqué précédemment (cf. supra consid. 9.1.3), le contrat litigieux est distinct de celui concernant le restaurant et n'y fait pas référence, si bien que l'on ne saurait considérer que l'existence de deux baux rendrait la situation juridique peu claire. Il n'en va pas différemment d'un accord relatif à l'achat du bâtiment, dont l'interaction avec le bail n'est pas démontrée. Le grief doit donc être rejeté. 10.4 10.4.1 L'appelant se plaint également que la formule officielle utilisée par l'intimée pour lui notifier la résiliation du bail serait erronée dans la mesure où elle se référerait à un logement, alors que le bail serait de nature commerciale. Cette confusion aurait pour effet d'anéantir l'effet protecteur de la formule officielle, privant l'appelant de la possibilité d'exercer ses droits à temps. Le congé serait ainsi dépourvu d'effets juridiques.

- 31 - 10.4.2 La loi distingue les baux portant sur des habitations et ceux portant sur des locaux commerciaux (cf. notamment art. 253a CO). L'habitation (logement) est un local (villa, appartement, studio) loué pour y habiter, c'est-à-dire pour y accomplir les actes essentiels de la vie privée (Lachat/Bohnet, in Thévenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd., Bâle 2021, n. 1 ad art. 253a CO). Le local commercial est un local destiné à l'exploitation d'une entreprise (bureau, magasin, atelier, dépôt, entrepôt, salle de spectacles) ou à une activité idéale (salle de réunion, club de loisir, église) (Lachat/Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 253a CO). Selon l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO). A teneur de l'art. 9 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer : la chose louée sur laquelle porte le congé (let. a) ; la date à laquelle le congé sera effectif (let. b) ; le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c) ; les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (let. d) ; la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. 2). 10.4.3 En l'espèce, le contrat conclu entre les parties porte sur la location de [...] chambres d'un hôtel. Le contrat précise que les locaux sont destinés à l'habitation. L'intimée a résilié le bail litigieux le 3 juin 2024, au moyen d'une formule agréée par le canton de Vaud. Il y est indiqué au moyen d'un soulignement que le bail concerne un local

- 32 - commercial. Le document se réfère en outre expressément aux chambres de la [...], [...]. L'argument de l'appelant est spécieux. En effet, comme indiqué ci-dessus, si en ce qui concerne la désignation de l'objet, la formule de résiliation indique qu'il porte sur des chambres, elle fait expressément état que dit objet est un local commercial. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'existe donc aucune confusion. Au surplus, la question de savoir si le bail litigieux porte sur une habitation ou un local commercial peut rester

indécise, à défaut d'être pertinente. En effet, la résiliation du 3 juin 2024 respecte parfaitement les exigences des art. 266l CO et 9 al. 1 OBLF, ce point n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelant. De plus, les règles des art. 257d et 266l CO sont matériellement identiques pour les deux types de baux. On relèvera enfin que l'autorité compétente pour contester le congé (cf. art. 273 CO) est la même dans le canton de Vaud, indépendamment du fait que le bail porte sur une habitation ou un local commercial (cf. art. 7 ss LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). Par conséquent, ce grief doit être écarté. 10.5 10.5.1 Enfin, l'appelant considère qu'un bail tacite aurait été conclu entre les parties, puisque l'intimée aurait continué à percevoir des loyers sans formuler de réserve aux mois d'octobre et de novembre 2024, n'aurait pas exigé la restitution des locaux et aurait attendu sept mois pour demander l'expulsion de l'appelant. L'intimée relève que l'appelant ne s'est acquitté que de deux versements aux mois d'octobre et de novembre 2024 durant la période de sept mois séparant la résiliation du bail et la demande d'expulsion. 10.5.2 Le bail peut être aussi, exceptionnellement, conclu de manière tacite, par acte concludants (art. 1 al. 2 CO). Selon la jurisprudence, il y a

- 33 - par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concludants 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, loc. cit. ; TF 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et réf. cit. ; CACI 25 février 2025/103 consid. 3 ; CACI 2 février 2021/43 consid. 3.2.2). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A\_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concludants ; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995 publié in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161 ; CACI 28 mai 2018/313 consid. 4.2). 10.5.3 En l'espèce, l'intimée a résilié le bail litigieux le 3 juin 2024 avec effet au 31 juillet 2024. Postérieurement, l'appelant ne s'est acquitté que de deux versements intervenus respectivement le 14 octobre et le 19 novembre 2024. L'intimée a requis l'expulsion de l'appelant le 7 mars 2025. On déduit tout d'abord de l'argumentation de l'appelant que l'acceptation de ces versements par l'intimée, sans formuler de réserves, démontrerait l'acceptation de la poursuite du bail. L'argument est téméraire. L'appelant n'a procédé non seulement ni au paiement de l'arriéré mais n'a effectué que deux versements, ceci plusieurs mois après la fin du contrat. Certes, il n'apparaît pas que l'intimée avait formulé une réaction à ceux-ci. Cela ne suffit toutefois pas à admettre la conclusion d'un bail tacite au vu du faible nombre de versements intervenus.

- 34 - Il n'en va pas différemment du grief tiré du temps écoulé entre la fin du bail et le dépôt de la requête d'expulsion. S'il s'est écoulé un peu plus de sept mois entre la résiliation du bail et la procédure d'expulsion, cette durée n'est pas excessivement longue. En tous les cas, on ne saurait en déduire une renonciation de la part de l'intimée à se prévaloir de la résiliation. Au demeurant, la jurisprudence exige non seulement une tolérance de l'usage, mais également l'acceptation régulier de versement, ce qui, comme on

l'a vu, est une condition non réalisée en l'espèce. Il en résulte qu'aucun bail tacite n'a été conclu entre les parties. Ce grief peut donc être rejeté. 10.6 L'appelant, en se fondant sur ses autres griefs, soutient que la situation juridique n'est pas claire. Au vu des considérants qui précèdent et de l'absence de grief propre, l'argument peut être écarté. 10.7 En définitive, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique claire. C'est donc à raison que la juge de paix a considéré que la situation était claire et que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies. S'ensuit le rejet de l'appel du 19 mai 2025.

- 35 - 11. 11.1 Fondé sur ce qui précède, l'appel du 20 juin 2025 doit être déclaré irrecevable, selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC. L'appel du 19 mai 2025 doit être rejeté et l'ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025 confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 11.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés globalement pour les deux appels, à 5'212 fr, soit, pour l'appel du 19 mai 2025, à 2'781 fr. qui correspondent à 2'431 fr. pour l'émolument forfaitaire de décision pour un appel en matière d'expulsion (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et à 350 fr. de frais pour la requête d'exécution anticipée (art. 30 al. 1 par analogie TFJC) et, pour l'appel du 20 juin 2025, à 2'431 fr. pour l'émolument pour un appel contre une décision incidente (art. 62 al. 1 et 3 et 66 TFJC). Les frais judiciaires seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et très partiellement compensés avec l'avance fournie par l'appelant dans le cadre de l'appel du 19 mai 2025 (art. 111 al. 1 CPC). 11.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel du 20 juin 2025, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens pour cette procédure. S'agissant de l'appel du 19 mai 2025, l'appelante versera à l'intimée de plein dépens pour la procédure de deuxième instance. Ils seront arrêtés, au vu de la nature de la cause, de la valeur litigieuse, de la liste des opérations du 24 juin 2025 de Me Kim-Lloyd Sciboz et des déterminations de Me Pierre Gomez du 7 juillet 2025, à 4'164 fr. 09 (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 36 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.