

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er septembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Krieger et Pellet  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst.; 1 al. 2, 257d, 271 al. 1 CO; 107 al. 2 LTF; 404 al. 1 CPC; 354 CPC-VD; 14 et 15 LPEBL**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à Crans-Montana, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 mai 2011 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**\_\_\_\_\_ **AG**, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 mai 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à T.\_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le 25 juillet 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (locaux commerciaux de 272 m<sup>2</sup> et deux pièces au 1<sup>er</sup> étage, un studio au 3<sup>ème</sup> étage et deux studios au 3<sup>ème</sup> étage) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y serait contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), étant précisé que l'exécution forcée aurait lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix et que l'office pourrait pénétrer dans les locaux litigieux même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (II), fixé les frais judiciaires à 300 fr. (IV), les a mis à la charge du locataire (V) et dit qu'en conséquence celui-ci rembourserait à la bailleuse Y.\_\_\_\_\_ AG son avance de frais, par 300 fr. et lui paierait des dépens, par 1'500 fr. (V).

En droit le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées et que le congé pour défaut de paiement de loyer n'était pas abusif.

**B.** T.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée, des dépens de première instance lui étant alloués.

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

Par contrat de bail à loyer du 22 février 1979, D.\_\_\_\_\_ SA a remis en location à T.\_\_\_\_\_ un studio au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis

[...] à Lausanne, pour un loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance, de 450 fr. par mois, plus 34 fr. et 16 fr. de forfait de chauffage et d'eau chaude, montants finalement portés à 682 fr., plus 35 fr. d'acompte de chauffage et 18 fr. d'acompte pour l'eau chaude. Le locataire a admis en procédure que ce bail la liait à Y. \_\_\_\_\_ AG.

Par contrat de bail à loyer du 22 février 1979, D. \_\_\_\_\_ SA a remis en location à T. \_\_\_\_\_ deux studios au 2<sup>ème</sup> étage du même immeuble, pour un loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance, de 500 fr. par mois plus 40 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, montants finalement portés à 779 fr. de loyer, plus 55 fr. d'acompte de chauffage et 25 fr. d'acompte pour l'eau chaude. Le locataire a admis en procédure que ce bail le liait à Y. \_\_\_\_\_ AG.

Par contrat de bail à loyer pour surfaces commerciales des 19 et 23 novembre 2001, B. \_\_\_\_\_ a remis en location à T. \_\_\_\_\_ un restaurant cabaret d'une surface de 272 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, un appartement de deux pièces au rez de chaussée, ainsi qu'un local économat, un local buanderie et une cave au sous-sol de l'immeuble sis [...] à Lausanne pour un loyer, payable par trimestre d'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance, de 10'121 fr. plus 505 fr. d'acompte de chauffage et 30 fr. de forfait pour l'eau chaude, montant finalement porté à 10'941 fr., l'acompte de chauffage et le forfait d'eau chaude demeurant inchangés. Le locataire a admis en procédure que ce bail le liait avec Y. \_\_\_\_\_ AG

Le locataire s'est toujours acquitté à temps du loyer jusqu'à la fin de l'année 2008.

Par courrier du 14 novembre 2008, la gérante de l'immeuble a sommé le locataire de s'acquitter dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré du loyer de l'établissement du mois de novembre, par 11'476 francs.

Selon l'extrait de compte de la gérante de l'immeuble, ce montant a été payé le 3 décembre 2008.

Par courrier du 15 décembre 2008, la gérante de l'immeuble a sommé le locataire de s'acquitter dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré du loyer de l'établissement du mois de décembre, par 11'476 francs.

A la fin de l'année 2008, le locataire s'est plaint des installations électriques de l'établissement, qui devaient être refaites, à l'instar de la ventilation, et des issues de secours qui étaient manifestement insuffisantes selon l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA), si bien qu'il n'avait pas pu obtenir une licence définitive d'exploitation du cabaret.

Par courrier du 15 janvier 2009, la gérante de l'immeuble a sommé le locataire de s'acquitter dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de l'arriéré du loyer de l'établissement du mois de janvier, par 11'476 francs.

Selon l'extrait de compte de la gérante de l'immeuble un montant de 11'476 fr. a été payé le 19 janvier 2009. Ce versement a été imputé sur le loyer du mois de décembre 2008.

Par courrier du 9 février 2009, le conseil du locataire a informé la gérante de l'immeuble qu'au vu des difficultés d'exploitation du cabaret en raison de modifications législatives, il envisageait de remettre l'établissement à un tiers dans le but de le transformer en discothèque, ledit tiers étant disposé à entreprendre des transformations importantes. Il a relevé que la ventilation ne fonctionnait plus et devait être remise en état par le propriétaire, que les issues de secours n'étaient plus conformes en se référant à un courrier de l'ECA du 19 janvier 2009, leur mise en conformité incombant au propriétaire, et que le système électrique de l'établissement était vétuste et devait être totalement revu. Il a indiqué

que l'accord de reprise à intervenir était lié à la remise en état par le propriétaire des trois éléments susmentionnés.

Par courriers recommandés du 16 février 2009, la gérante de l'immeuble a sommé le locataire de s'acquitter dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré du loyer de l'établissement du mois de février, par 11'476 fr. et de celui des studios par 735 fr. et 872 francs. Ces plis ont été retirés par le locataire le 25 février 2009.

Selon extrait de compte bancaire du locataire, celui-ci a payé, le 2 mars 2009 à la gérante de l'immeuble, les sommes de 872 fr., 735 fr. et 11'476 francs. Selon l'extrait de compte de la gérante de l'immeuble, ce dernier montant, reçu le 4 mars 2011, a été imputé au loyer du mois de janvier 2009.

Par lettre du 10 mars 2009, le conseil du locataire a relevé que son courrier du 9 février 2009 n'avait pas donné lieu à une réponse et a en conséquence fixé à la gérante de l'immeuble un délai de trente jours pour remettre en état la ventilation de l'établissement, adapter les issues de secours aux normes actuelles et remettre en état le système électrique, faute de quoi il consignerait les loyers en application de l'art. 259g CO.

Le 12 mars 2009, la gérante de l'immeuble s'est déterminée sur le courrier du 10 mars 2009 en ce sens qu'elle considérait que l'entretien des installations propres à l'exploitation était à la charge du locataire et s'est notamment déclarée disposée à participer à une entrevue avec le locataire.

Les parties se sont rencontrées le 15 avril 2009. A l'issue de cette rencontre, le locataire a proposé que la propriétaire prenne à sa charge les travaux de mise aux normes des systèmes électriques, de ventilation et des portes de secours ou que lui-même renonce au bail, moyennant le versement par la propriétaire de la somme de 300'000 fr. représentant une partie de la perte de son fonds de commerce.

Le 29 avril 2009, la gérante de l'immeuble a refusé d'entrer en matière sur les propositions susmentionnées, considérant toujours que l'entretien des installations propres à l'exploitation était à la charge du locataire. Elle a en outre annoncé que, vu les loyers impayés, elle allait résilier le bail.

Par formules officielles du 30 avril 2009, la bailleuse a résilié les baux en cause pour le 30 juin 2009 en application de l'art. 257d CO. Ces plis ont été retirés par le locataire le 8 mai 2009.

Le 4 mai 2009, la bailleuse a requis de l'Office des poursuites de Lausanne-Est la prise d'inventaire pour sauvegarder son droit de rétention, pour les loyers de l'établissement des mois de février, mars et avril 2009, par 11'476 fr. chacun, soit un montant total de 34'428 francs.

Le 11 mai 2009, le locataire a consigné le montant de 9'732 fr. échéant selon lui le 31 mai 2009. Selon décompte de la bailleuse, il lui a payé le même jour la somme de 1'744 fr., l'addition des deux montants donnant 11'476 francs.

Selon le décompte de la gérante de l'immeuble, le locataire a versé le 5 mai 2009, les sommes de 735 fr. et 872 francs. Ces montants ont été imputés aux loyers des studios du mois de février 2009

Les 19 et 22 mai 2009, la bailleuse a reçu de l'Office des poursuites de Lausanne Est, le montant total de 32'885 fr. 75 à titre d'acompte sur la poursuite n° [...] intentée contre le locataire.

A l'audience du 19 mai 2011, le locataire a admis que les loyers du mois de février n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration de compensation ni été consignés dans le délai comminatoire.

Le 20 mai 2009, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après :

la commission de conciliation) et requis le paiement par la bailleuse de la somme de 300'000 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2009 (I), à la réduction avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2009 du loyer de l'établissement à 9'732 fr., jusqu'à rétablissement complet des conditions d'exploitation du bâtiment, à savoir la réparation de l'installation électrique, de la ventilation et la mise en conformité des issues de secours, les loyers consignés étant libérés en sa faveur (II) et à l'annulation de la résiliation du bail du 30 avril 2009 (III).

Le 29 mai 2009, le locataire a consigné un montant de 9'732 fr. à titre de loyer du mois de juin 2009. Selon décompte de la gérante de l'immeuble, le locataire lui a versé le même jour la somme de 1'744 fr., l'addition des deux montants donnant 11'476 francs.

Le 29 juin 2009, le locataire a consigné un montant de 7'468 fr. 80 à titre de loyer du mois de juillet 2009, relevant qu'il avait versé directement un montant de 2'263 fr. 20 à l'Office des poursuites de Lausanne-Est. Selon décompte de la gérante de l'immeuble, le locataire lui a versé le même jour la somme de 1'744 francs.

Le 2 juillet 2009, la bailleuse a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion du locataire des locaux en cause.

Le locataire a consigné les 3 août, 2 septembre, 5 octobre, 2 novembre et 7 décembre 2009, chaque fois la somme de 9'732 fr. représentant les loyers des mois d'août à décembre 2009, Selon décompte de la gérante de l'immeuble, il lui a versé aux mêmes dates chaque fois la somme de 1'744 francs.

A l'audience du 5 janvier 2010, la commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation en ce qui concerne la conclusion du locataire en paiement de la somme de 300'000 fr. et a pris la décision suivante :

"Les loyers sont valablement consignés.

Le bailleur procédera à la remise en état des installations défectueuses (électricité, ventilation, sorties de secours) d'ici au 31 mai 2010.

Les loyers consignés sont immédiatement libérés comme suit :

- 50'000 fr. en faveur des locataires à titre d'indemnité et pour solde de tout compte du présent litige
- le solde en faveur du bailleur."

La commission de conciliation a en outre constaté que la résiliation de bail était de la compétence du juge de paix qui avait été saisi d'une requête d'expulsion. Elle n'a toutefois pas transmis le dossier de la cause à ce magistrat.

A l'audience du Juge de paix du district de Lausanne du 6 janvier 2010, la bailleuse a retiré sa requête d'expulsion, ce qui a donné lieu à un prononcé du 14 janvier 2010.

Le 8 janvier 2010, Y. \_\_\_\_\_ AG a à nouveau requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion du locataire des locaux en cause.

Par prononcé du 17 mars 2010, ce magistrat a rejeté dite requête, considérant que le congé litigieux était uniquement motivé par les prétentions émises par le locataire et était de ce fait abusif.

Par arrêt du 20 juillet 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté le recours interjeté par la bailleuse contre ce prononcé.

Par arrêt du 29 octobre 2010, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours de la bailleuse et annulé l'arrêt de la Chambre des recours du 20 juillet 2010, la cause lui étant renvoyée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a considéré que les conditions exceptionnelles posées par la jurisprudence à l'annulation d'un congé pour défaut de paiement de loyer intervenant dans le cadre d'un litige n'étaient pas réalisées et a émis les considérations suivantes :

"L'arrêt cantonal ne contient aucune constatation de fait relative aux arriérés de loyers, au paiement ou à la consignation de ces derniers, voire encore à une éventuelle déclaration de compensation, ces questions ayant été laissées ouvertes par les instances précédentes. Cela étant, la Cour de céans n'est pas à même de dire si les conditions d'application de l'art. 257d CO sont en l'état bien réalisées, voire encore de se prononcer sur une éventuelle contravention aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO, étant rappelé que tel peut être notamment le cas si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (...).

Il incombera ainsi à la juridiction cantonale d'examiner ces questions en constatant les faits déterminants; elle devra se prononcer, le cas échéant, sur l'argument de la reconduction tacite du bail, qui a également été laissé en suspens, et ordonnera, suivant le résultat auquel elle parvient, l'expulsion du locataire."

Par arrêt du 2 février 2011, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a annulé d'office le prononcé du 17 mars 2010 et renvoyé la cause au Juge de paix du district de Lausanne pour nouvelle instruction dans le sens des considérants,

Les parties ont été entendues à l'audience de ce magistrat du 19 mai 2011.

### **En droit :**

**1.**           **a)** L'ordonnance attaquée a été envoyée le 7 juillet 2011 aux parties. Ce sont donc les règles du Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après CPC; RS 272), qui sont applicables au recours (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, les loyers mensuels des locaux en cause sont respectivement de 11'476, 872 et 735 fr, soit un montant supérieur à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**c)** Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence de la cour de céans, en présence d'une ordonnance d'expulsion rendue sous le régime de la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme), il faut examiner si la décision en cause aurait dû être rendue en procédure sommaire dans l'hypothèse où elle aurait déjà été soumise au CPC en première instance. La Chambre des recours a à cet égard relevé que l'expulsion ne figurait pas au nombre des affaires dont l'art. 250 CPC prévoit qu'elles sont soumises à la procédure sommaire et qu'en cas d'état de fait relativement complexe, on ne pouvait considérer être en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC soumis en vertu de l'art. 248 let. b CPC à la procédure sommaire (JT 2011 III 83 et référence; Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 405 CPC, p. 1535).

En l'espèce, la qualification de cas clair de la décision attaquée peut demeurer ici indéterminée dès lors que, conformément à l'indication des voies de droit, l'appelant a déposé son appel dans les dix jours dès la communication de dite décision et ne prétend pas que ce délai aurait dû être de trente jours.

Interjeté en temps utile, l'appel est ainsi recevable.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 1 ad art. 311 ZPO, p. 1489, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

Selon l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. La doctrine a précisé que l'annulation et le renvoi à l'instance inférieure demeurent l'exception et que l'art. 318 al. 1 let. c CPC devait s'interpréter restrictivement (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268 et référence).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. Il est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

**b)** L'appelant conteste la valeur probante de l'extrait de compte produit par l'intimée à l'audience du 19 mai 2011 en faisant valoir qu'il comporte des erreurs dans le calcul des soldes.

Toutefois, l'appelant ne conteste pas les indications qui y figurent et relatives à ses versements concernant l'établissement. En particulier, il ne prétend pas que l'un de ceux-ci y aurait été omis, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que, nonobstant les éventuelles erreurs de calcul dans les soldes, l'extrait de compte litigieux est fiable en ce qui concerne les versements effectués par l'appelant.

Ce moyen doit être rejeté.

**3. a)** L'appelant fait grief au premier juge de n'avoir pas établi un état de fait séparé, d'avoir ainsi mélangé les éléments de fait et de droit et de n'avoir pas ordonné de mesures d'instruction.

**b)** Les règles de procédure applicables à la procédure devant le premier juge demeuraient soumises au droit cantonal de procédure (art. 404 al. 1 CPC), ceci malgré le fait que l'arrêt ayant renvoyé la cause à ce magistrat soit postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Tappy, op. cit., n. 20 ad art. 404 CPC, pp. 1528-1529).

**aa)** Selon l'art. 15 al. 2 LPEBL, le prononcé est sommairement motivé en fait et en droit. En procédure sommaire, l'art. 354 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) dispose que le jugement énonce le juge qui l'a rendu (let. a), les noms et domicile des parties (let. b), les opérations de l'instruction (let. c), les faits retenus comme constants (let. d), les conclusions des parties (let. e), les considérants de droit sommairement exposés (let. f) et le dispositif sur le fond et les dépens (let. g).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), le

devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 130 II 530, c. 4.3; ATF 129 I 232, c. 3.2, JT 2004 I 588; ATF 126 I 97 c. 2b). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 précité; ATF 126 I 97, c. 2b).

En l'espèce, l'ordonnance attaquée contient un exposé de la procédure en pages 2 et 3, les faits retenus comme constants en pages 4 à 7, l'examen en fait et en droit de la question du paiement de l'arriéré dans le délai comminatoire et celui du caractère abusif du congé au regard du critère de l'importance de l'arriéré et du délai entre l'expiration du délai comminatoire et la résiliation, en pages 8 et 9, et l'examen en fait et en droit de la question de la reconduction tacite du bail en pages 10 et 11. Les exigences de l'art. 15 al. 2 LPEBL et, dans la mesure où cette disposition n'est pas applicable en raison de la contestation du congé devant la commission de conciliation, de l'art. 354 CPC-VD ont ainsi été respectées.

En outre, la motivation de l'ordonnance attaquée a permis à l'appelant de comprendre les raisons pour lesquelles le premier juge a ordonné son expulsion et d'attaquer cette décision en connaissance de cause. Le droit constitutionnel à la motivation des décisions a ainsi été respecté.

L'appel doit être rejeté sur ce point.

**bb)** Selon l'art. 14 LPEBL, le juge examine si les conditions de l'expulsion sont réunies, sans être lié par les moyens des parties. La jurisprudence a déduit de cette jurisprudence que la maxime inquisitoire

est applicable en ce sens que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 1 ad art. 14 LPEBL, pp. 188-189 et références). Toutefois, même dans ce cadre, il appartient en premier lieu aux parties de renseigner le juge sur les faits, de désigner leurs moyens de preuve et de présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le juge ne doit s'assurer, notamment par l'interpellation des parties, que leurs allégations et offres de preuves sont complètes, que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ibidem).

En l'espèce, il incombait en premier lieu à l'appelant de produire les pièces qu'il jugeait utiles à la solution du litige et il n'apparaît pas, au vu du dossier, que le premier juge aurait dû avoir un motif objectif d'éprouver un doute sur le caractère complet des allégations et des offres de preuves de l'appelant, ce d'autant plus que celui-ci était assisté d'un avocat.

L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

**4.** La LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110) ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 OJ (loi d'organisation judiciaire, abrogée avec effet au 1er janvier 2007), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (art. 107 al. 2 LTF; Message du Conseil fédéral, Feuille fédérale [FF] 2001, pp. 4000 ss, spéc. p. 4143; TF 51\_336/2008 du 28 août 2008 c. 1.3; TF 4A\_138/2007 du 19 juin 2007 c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (cf. ATF 133 III 201 c. 4.2 p. 208; ATF 131 III 91 c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (cf.

Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66, p. 598).

En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que le fait que le congé soit intervenu alors que l'appelant faisait valoir des prétentions relatives aux défauts de la chose louée ne rendait pas celui-ci abusif. Il a renvoyé la cause à l'instance cantonale pour qu'elle instruisse les questions relatives aux conditions de l'art. 257d CO - soit les arriérés de loyers, le paiement ou à la consignation de ces derniers, voire encore une éventuelle déclaration de compensation -, au caractère éventuellement abusif du congé, au regard du montant de l'arriéré, du moment où celui-ci a été payé et de celui où le congé a été donné par rapport à l'échéance du délai comminatoire, ainsi qu'à la reconduction tacite éventuelle du bail.

Le Tribunal fédéral a ainsi statué définitivement sur la question du caractère abusif du congé en relation avec les prétentions de l'appelant liées aux défauts de la chose louée et c'est dès lors à juste titre que le premier juge n'a pas instruit cette question et n'a pas fait figurer dans l'ordonnance attaquée les éléments de fait y relatifs.

Dans la mesure où l'appelant soutient que le congé est abusif pour ce motif, son appel est irrecevable, la cour de céans étant liée par la solution retenue par le Tribunal fédéral sur ce point.

**5. a)** L'appelant soutient qu'il a réglé l'arriéré de loyer réclamé le 16 février 2009 le 2 mars 2009, soit à temps.

L'appelant ne conteste toutefois pas que le loyer du mois de janvier 2009, qui avait fait l'objet d'une sommation le 15 janvier 2009, n'avait pas été réglé et ne prétend pas avoir utilisé, pour effectuer le versement du 2 mars 2009, un ordre de paiement fourni par l'intimée indiquant que celui-ci couvrait le mois de février 2009, ni avoir lui-même indiqué dans ledit ordre le mois de loyer que celui-ci devait couvrir. C'est dès lors à juste titre au regard des art. 86 et 87 CO que le premier juge a

considéré que ce paiement devait être imputé sur la première dette exigible, soit celle du loyer du mois de janvier 2009. L'appelant se prévaut en vain de l'arrêt de la cour de céans (CREC I 4 février 2010/65 publié in Cahiers du Bail [CdB] 2010, p. 77). En effet, l'imputation tacite reconnue par cet arrêt est conditionnée, selon la doctrine citée, par le fait qu'elle doit être reconnaissable par le créancier (Loertscher, Commentaire romand, Code des obligations, 2003, n. 5 ad art. 86 CO, p. 509). Or, les arriérés des mois de janvier et février 2009 pour l'établissement étaient d'un montant identique. En outre l'arrêt susmentionné relève que l'imputation tacite retenue revenait à régler la première dette exigible, ce qui est la solution légale.

L'appelant ne prétend pas avoir effectué un autre versement avant le 27 mars 2009, échéance du délai comminatoire, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'arriéré n'avait pas été réglé dans ce délai.

L'appel doit être rejeté sur ce point.

**b)** L'appelant soutient que la sommation du 16 février 2009 n'était pas claire, dès lors qu'elle ne mentionnait pas l'arriéré du mois de janvier 2009 et qu'il pouvait de bonne foi considérer que le paiement du 2 mars 2009 éteignait la dette de loyer du mois de février 2009.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'article 257d alinéa 1<sup>er</sup> CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans

discussion. Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000 publié in Cahiers du Bail [CdB] n° 4/2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; CREC I 17 septembre 2009/482 c. 3a et référence; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 666).

En l'espèce, la sommation du 16 février 2009 remplit les exigences susmentionnées dès lors que tant le mois de l'arriéré, par l'indication de sa date d'échéance, que le montant de celui-ci sont indiqués. Si l'intimée avait fait figurer dans cette sommation l'arriéré du mois de janvier 2009, qui avait fait l'objet de la sommation du 15 janvier 2009, il y aurait lieu d'admettre qu'elle avait renoncé aux effets de cette dernière sommation et fixé un nouveau délai comminatoire pour régler l'arriéré du mois de janvier, ce qu'elle aurait été en droit de faire (cf. Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 29 ad art. 257d CO, p. 259 et références). Toutefois, l'on ne peut, par les exigences de clarté de la sommation posées par la jurisprudence, imposer cette solution au bailleur tant qu'il peut résilier le bail sans violer les règles de la bonne foi (art. 271 CO) ni l'obliger à rappeler au locataire qu'un précédent arriéré ayant fait l'objet d'une sommation le mois précédent n'a pas encore été réglé. Il incombe au contraire dans ces circonstances au locataire de veiller à la mise à jour des montants réclamés. Les circonstances de la présente espèce se différencient dès lors de celles ayant fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral (TF 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 c. 3), où l'ancien arriéré datait de six mois et n'avait pas fait l'objet d'une sommation antérieure.

C'est donc sans violer l'art. 257d al. 1 CO que l'intimée n'a pas fait figurer l'arriéré du mois de janvier 2009 dans la sommation du 16 février 2009.

L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

**6. a)** L'appelant soutient que le congé est abusif dès lors que le montant de l'arriéré est insignifiant au regard du montant total des loyers payés durant le contrat, par 4'500'000 fr., et qu'au final il a, selon le décompte de l'intimé, consigné davantage que ce qui était réellement dû.

La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et références). Elle a précisé qu'un montant de 1'689 fr. n'avait rien d'insignifiant (TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1) et qu'il en était de même d'un montant de 477 francs 45 (TF 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 c. 6), sans procéder à cet égard à une comparaison avec le loyer mensuel ni avec l'entier des loyers payés durant la relation contractuelle.

On ne saurait dès lors considérer qu'un arriéré de 11'476 fr. est insignifiant au regard de la jurisprudence susmentionnée.

Quant au fait que, par la suite, l'appelant a réglé davantage de loyer que ce qui était dû, il est sans influence sur le litige, la jurisprudence considérant que le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 3/97, pp. 65 ss; CACI 7 juin 2011/105 c. 3).

L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

**b)** L'appelant relève qu'il s'est, avant la sommation litigieuse, toujours acquitté à temps des loyers. Il soutient que le congé doit être annulé en considérant qu'il a réglé l'arriéré peu de temps après l'échéance du délai comminatoire, compte tenu des procédés de poursuites intentés par l'intimée causés par l'inaction fautive de celle-ci face à ses prétentions en réparation des défauts, et du fait que la sommation du 16 février 2009 n'était pas claire.

La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et références). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lors le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5).

En l'espèce, les loyers du mois de février des studios ont été réglés le 5 mai 2009 et celui de l'établissement le 15 mai 2009 par le versement de l'office des poursuites, alors que le délai comminatoire est arrivé à échéance le 27 mars 2009. On ne saurait dès lors considérer que l'arriéré a été réglé peu de temps après dite échéance au sens de la jurisprudence susmentionnée et les circonstances invoquées par l'appelant sont sans pertinence dans l'appréciation du motif d'annulation tiré du très bref retard dans le paiement de l'arriéré.

L'appel doit être rejeté sur ce point.

**c)** L'appelant soutient que le congé est abusif dès lors que l'intimée a trop tardé pour résilier le bail.

La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (SJ 2005 I 310; ATF 120 II 31; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et références). Elle a précisé qu'un délai de près de trois semaines était long et correspondait probablement à la limite de ce qui pouvait être admis, au regard des règles de la bonne foi, comme exempt d'équivoque de la part du bailleur, une inaction plus longue encore pouvant être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat (TF 4C\_366/2008 du 25 novembre 2008 c. 4). La doctrine

relève que le cas tranché était particulier et que le Tribunal fédéral n'a pas posé un principe intangible (Conod, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 10 ad art. 271 CO, p. 1024 et référence).

En l'espèce, l'intimée a résilié les baux en cause un peu plus d'un mois après l'échéance du délai comminatoire. Il convient toutefois de tenir compte que les parties ont été en pourparlers durant cette période à la suite d'une demande de l'appelant, de sorte que l'on se trouve en présence de circonstances particulières justifiant de ne pas considérer la résiliation comme abusive au regard de la jurisprudence susmentionnée.

L'appel doit être rejeté sur ce point.

**7.** L'appelant soutient que le bail a été reconduit tacitement dès lors que l'intimée a accepté sans réserve la consignation régulière des loyers et qu'elle a retiré sa première requête d'expulsion.

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 c. 2.1 et références; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205).

En l'espèce, l'intimée a requis l'expulsion de l'appelant le 2 juillet 2009 et cette procédure a été pendante jusqu'au retrait de dite requête le 6 janvier 2010. Le fait qu'une procédure ait été pendante est suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers. Quant au retrait de la requête du 6 janvier 2010, il n'est pas déterminant, dès lors que l'intimée a déposé une nouvelle requête d'expulsion le 8 février 2010,

manifestant ainsi sa volonté de continuer à faire valoir le congé. Au surplus, il y a lieu d'admettre, avec le premier juge, que les loyers des mois d'août à décembre 2009 n'ont pas été valablement consignés, dite consignation étant intervenue tardivement alors que ces loyers étaient déjà échus.

L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point.

**8.** En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

L'effet suspensif ayant été accordé de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais de deuxième instance, fixés à 730 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à T. \_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à

Lausanne, [...] (locaux commerciaux de 272 m<sup>2</sup> et 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage, 1 studio au 3<sup>ème</sup> étage ainsi que 2 studios au 3<sup>ème</sup> étage).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 730 fr. (sept cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelant T.\_\_\_\_\_.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 septembre 2011

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

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Nicolas Saviaux (pour T.\_\_\_\_\_),
- Me Philippe Conod (pour Y.\_\_\_\_\_ AG).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :