

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 mai 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 257d, 271 al. 1 CO ; 257 al. 1 et 3 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **L._____SA**, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 novembre 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **V._____SA**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 novembre 2018, adressée pour notification aux parties le lendemain, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à L. _____ SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 28 décembre 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (restaurant + local chauffage + deux places de parc intérieures + 12 places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence L. _____ SA rembourserait à V. _____ SA son avance de frais de 360 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 9'000 fr. représentant le solde du loyer du mois de juin 2018, la partie bailleresse avait fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, que faute de paiement dans le délai imparti, la bailleresse avait signifié à la locataire, par avis du 13 août 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 30 août 2018 (recte : 30 septembre 2018), que ce congé était donc valable et que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'il y avait lieu de faire droit à la requête de la bailleresse tendant à ce que la locataire soit expulsée des locaux en cause.

B. Par acte du 9 décembre 2018, L._____SA a fait appel de cette ordonnance, en concluant à son annulation, subsidiairement à ce que le délai d'expulsion soit fixé au 30 juin 2019, plus subsidiairement à ce que ce délai soit fixé au 31 mars 2019. Elle a produit un lot de pièces.

Le 25 janvier 2019, l'appelante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 400 francs.

Dans sa réponse du 18 février 2019, V._____SA a conclu, avec dépens tant de première que de seconde instance, au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise, un nouveau délai de départ devant être immédiatement imparti par la juge de paix à l'appelante.

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

1. a) V._____SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce depuis le [...] 1988. Son siège social se situe à [...]. Elle a pour but toutes opérations immobilières ou commerciales, en particulier la gestion immobilière ou commerciale à l'exception des opérations prohibées par la LFAIE (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 ; RS 211.412.41). [...] et [...] sont respectivement administrateur directeur et administrateur de cette société, avec signature individuelle.

L._____SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce depuis le [...] 2017. Son siège se trouve à [...]. Elle a pour but l'exploitation de restaurants et toutes prestations dans le domaine de la restauration. [...] et [...] sont respectivement administrateur président et administratrice de cette société, avec signature individuelle.

b) Le 29 mai 2017, V._____SA, en qualité de bailleuse, et L._____SA, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer

pour locaux commerciaux portant sur un café-restaurant de 100 places environ, une terrasse de 100 places, deux places de parcs intérieures et douze places de parc extérieures, sis [...], à [...]. Le contrat, conclu pour une durée initiale de dix ans, commençait le 1^{er} juillet 2017. Le loyer mensuel net se montait à 9'000 fr., TVA (8%) par 720 fr. en sus, soit un loyer mensuel total de 9'720 francs. A la suite de la baisse du taux de la TVA à 7.7% dès le 1^{er} janvier 2018, le loyer mensuel total a été porté à 9'693 fr. à compter de cette date.

c) Le contrat a été cosigné par la société D. _____ SA, société anonyme dont le siège se trouve à [...] (VS), qui se portait caution solidaire du paiement du montant du loyer et des charges, à hauteur de dix annuités, à savoir 1'166'400 francs.

2. Par courrier recommandé du 12 juin 2018, V. _____ SA a mis en demeure L. _____ SA de régler le montant de 9'060 fr. (soit 9'693 fr. à titre de loyer du mois de juin 2018, dont à déduire le versement de 693 fr. effectué par la locataire le 12 juin 2018, plus 60 fr. à titre de frais de rappel).

Ce courrier renfermait aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Ce courrier a été distribué le 14 juin 2018.

3. Le 19 juillet 2018, L. _____ SA a acquitté le loyer faisant l'objet de la mise en demeure du 12 juin 2018.

4. Par courrier recommandé du 13 août 2018, V. _____ SA a notifié à L. _____ SA, au moyen de la formule officielle, la résiliation du bail à loyer pour le 30 septembre 2018.

Ce courrier a été distribué le lendemain.

5. Le 3 octobre 2018, V._____SA a adressé à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, en la forme sommaire (art. 257 CPC).

Par courrier recommandé du 26 octobre 2018, la juge de paix a notifié cette requête à L._____SA et l'a citée à comparaître à l'audience du 22 novembre 2018, en précisant que si elle ne comparaisait pas, il pourrait être statué sur la base du dossier. Un délai au 14 novembre 2018 lui a été fixé pour indiquer ses moyens de preuve.

L'intimée L._____SA ne s'est pas présentée à l'audience du 22 novembre 2018.

En droit :

1.

1.1 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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la

décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Le délai d'appel est respecté lorsque l'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente ; celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 9'693 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est sans conteste supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Dans sa réponse, l'intimée allègue que l'établissement a été fermé par ordre de la Police du commerce dès le 11 janvier 2019. Pour autant que démontrées, ces circonstances sont cependant sans incidence sur l'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) de l'appelante à obtenir la réforme de la décision attaquée, eu égard à la procédure d'expulsion dont elle fait l'objet et aux effets de l'expulsion.

En conséquence, l'appel, interjeté en temps utile, est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il sera loisible à la partie d'introduire, si elle s'y croit fondée, une nouvelle requête devant le même juge, sur la base des nova (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

2.3 En l'espèce, l'appelante produit un lot de pièces qui sont toutes nouvelles, hormis l'extrait du Registre du commerce de la société V. _____ SA et le bail à loyer portant sur les locaux litigieux, déjà versés au dossier de la cause.

On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus (consid. 2.2) vaut également lorsque les *novas* sont produites par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La *ratio* de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix sur la base des *novas* (TF 4A_420/2012 déjà cité, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair. La question peut cependant rester ouverte, dès lors que l'appelante, qui n'a pas procédé en première instance, n'indique pas pour quels motifs les pièces nouvelles, toutes antérieures au dépôt de la requête d'expulsion, n'ont pas été produites devant le premier juge, alors même que l'appelante avait connaissance de cette procédure, puisque cette requête lui a été dûment notifiée et qu'elle a régulièrement été citée à comparaître. L'explication de l'appelante selon laquelle « la lettre de la convocation de la Justice de Paix à l'audience du 22 novembre 2018, s'est égarée car nous attendions un courrier de la Commission de conciliation » n'apparaît guère convaincante et ne suffit en tout cas pas à retenir qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la procédure d'expulsion. Les pièces nouvelles sont en conséquence irrecevables.

2.4 L'appelante requiert que la Cour de céans instruisse la question de savoir si la Commission de conciliation a été informée de la procédure d'expulsion introduite devant la Juge de paix. Cette question est cependant sans incidence sur la résolution du présent litige, de sorte que la mesure d'instruction requise sera rejetée.

3.

3.1 L'appelante reproche au premier juge d'avoir admis l'existence d'un cas clair. Elle fait valoir qu'elle a déposé le 10 septembre 2018 une requête en annulation du congé auprès de l'autorité de conciliation, au motif que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi. Selon l'appelante, la demeure du locataire ne constituerait qu'un prétexte pour résilier le contrat de bail. L'intimée, qui entendrait vendre l'immeuble litigieux, souhaiterait en réalité obtenir la radiation du bail en faveur de l'appelante inscrit au Registre foncier sur cet immeuble ainsi que celle du droit d'emption inscrit sur ce même immeuble en faveur de D. _____ SA. Elle se prévaut à cet égard du fait que l'intimée a attendu un mois entre l'échéance du délai comminatoire, le 14 juillet 2018, et la notification du congé, le 13 août 2018 pour le 30 septembre 2018, ce qui démontrerait qu'elle n'avait pas l'intention de résilier le contrat de bail pour retard dans le paiement du loyer durant le délai comminatoire. De surcroît, elle relève que si le loyer impayé a certes été réglé le 19 juillet 2018 après l'échéance du délai comminatoire, le versement n'est intervenu qu'avec quatre jours ouvrables de retard. A l'appui de sa démonstration, l'appelante invoque également d'autres faits, fondés sur des moyens de preuve nouveaux, qui s'avèrent irrecevables (cf. consid. 2.3 *supra*). On s'en tiendra donc, pour l'examen du présent appel, à l'état de fait ressortant du dossier de première instance.

3.2

3.2.1 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

3.2.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. 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 (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la

requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

3.2.3 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), 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 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, ainsi que de l'articulation des voies de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

En première instance, la requête doit en règle générale être formée par écrit (art. 252 al. 2 CPC). Dans la procédure en cas clairs, la réponse devrait aussi, en dérogation à l'art. 253 CPC, être formulée par écrit ; si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie). Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC (administration des preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté), statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie ; ATF 144 III 462 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_218/2017 précité consid. 3.1.1).

3.2.4 Ces principes de procédure sont valables de manière générale pour la procédure de protection dans les cas clairs. Ils sont également applicables lorsque la requête tend à obtenir l'expulsion de locataires ou de fermiers. Selon la jurisprudence, 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 144 III 462 précité consid. 3.2.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc 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 ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

Cela vaut donc pour tous les cas où un bail a pris fin en raison d'un congé signifié par le bailleur, y compris en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7). L'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête en cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC), l'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO valant pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire de bail. Dans un tel cas, la commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais doit la suspendre jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (CACI 10 juillet 2012/325).

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 de la protection de la partie faible poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, normalement soumise à la maxime des débats, celle-ci ne doit être accordée que s'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait, qu'en particulier le juge n'avait pas à exercer son devoir d'interpellation, et que, sur cette base, le congé apparaît clairement justifié (TF 4A_440/2016 du 24 octobre 2016 consid. 5.2.2).

3.2.4 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). La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées).

3.3 En l'espèce, l'appelante a fait défaut à l'audience de première instance, à laquelle elle avait pourtant été dûment convoquée. Elle allègue que la convocation à cette audience se serait égarée car elle attendait un courrier de la Commission de conciliation. L'explication, confuse, n'apparaît guère convaincante et l'appelante ne démontre pas qu'elle n'aurait pas réceptionné la citation à comparaître, qui n'a du reste pas été retournée à la Juge de paix. L'appelante soutient également que la Commission de conciliation, déjà saisie, aurait dû l'informer le cas échéant de la suspension de la procédure, ce qui lui aurait permis de se présenter à l'audience de la Juge de paix le 22 novembre 2018. L'argument tombe cependant à faux, le fait que l'appelante ait contesté le congé devant l'autorité de conciliation ne la dispensant pas de répondre à la convocation du juge de l'expulsion. On ne voit pas au demeurant ce qui aurait

empêché l'appelante de se déterminer sur la requête d'expulsion. Rien ne l'empêchait en particulier d'informer le premier juge, conformément aux règles de la bonne foi en procédure, de la contestation du congé déposée auprès de l'autorité de conciliation. L'appelante ayant fait défaut devant le premier juge, celui-ci devait dès lors, conformément à l'art. 234 al. 1 CPC par analogie, statuer sur la base des actes de la demanderesse. Or il ne résultait pas des faits qui lui étaient soumis que le congé avait été contesté devant la Commission de conciliation. Le premier juge n'avait dès lors pas à faire application de l'art. 153 al. 2 CPC, la maxime des débats s'appliquant dans toute sa rigueur, puisqu'il lui incombait uniquement de contrôler si les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 257d CO étaient réalisées et non de contrôler si les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 271 al. 1 CO étaient réalisées.

Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a retenu, sous l'angle de la demeure du locataire, que le cas pouvait être considéré comme clair en ce qui concerne la situation de fait, le délai comminatoire venant à échéance le 14 juillet 2018 et le loyer impayé ayant été versé le 19 juillet 2018, soit avec cinq jours de retard. L'appelante admet du reste avoir réglé ce loyer après l'échéance du délai comminatoire, en raison de problèmes de liquidités. L'état de fait déterminant pour statuer sur l'expulsion était complet et ne laissait pas subsister le moindre doute quant au caractère fondé de la prétention de l'intimée. En outre, les effets juridiques de cette situation de fait s'imposaient clairement au premier juge au vu des pièces au dossier, la demeure du locataire justifiant le congé donné en application de l'art. 257d CO. Le premier juge n'ayant pas à examiner – comme on l'a vu plus haut – la validité du congé au regard de l'art. 271 al. 1 CO, on ne saurait lui faire grief de ne pas s'être penché sur la question de savoir si l'inaction de la bailleuse, qui a résilié le contrat le 13 août 2018, soit un mois après l'échéance du délai comminatoire et 25 jours après le paiement opéré par la locataire, pouvait être comprise comme une renonciation à résilier le bail, susceptible de justifier une annulation de la résiliation. Au demeurant, peu importe que le paiement ne soit intervenu

qu'avec quelques jours de retard, le fait que le loyer soit demeuré impayé à l'échéance du délai comminatoire suffisant à exposer le locataire aux conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du contrat de bail.

C'est donc à juste titre que le premier juge a considéré, sur la base des faits qui lui étaient soumis par la bailleuse - et que la locataire ne saurait compléter en appel -, que les conditions pour admettre la réalisation d'un cas clair étaient réunies en l'espèce.

4.

4.1 L'appel doit donc être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

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

Vu le sort de l'appel, l'intimée a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 450 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6])

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

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à L. _____SA un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (restaurant + local chauffage + deux places de parc intérieures + 12 places de parc extérieures).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante L. _____SA.

V. L'appelante L. _____SA doit verser à l'intimée V. _____SA un montant de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- L. _____SA,
- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour V. _____SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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).

La greffière :