

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Magnin

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 5 al. 1 ch. 30 CDPJ**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre la décision incidente rendue le 29 octobre 2020 par  
le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud  
dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** a) Par décision incidente du 29 octobre 2020, le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a rejeté la conclusion n° 2 de la réponse de S.\_\_\_\_\_ du 9 mars 2020 (I), a dit que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande d'expulsion déposée le 11 décembre 2019 par U.\_\_\_\_\_ à l'encontre de S.\_\_\_\_\_ et, partant, a dit que cette demande était recevable (II), la décision sur les frais étant renvoyée à la décision finale (III).

b) En droit, le premier juge, saisi d'une demande d'U.\_\_\_\_\_ tendant à prononcer l'expulsion de S.\_\_\_\_\_ des surfaces qu'elle occupe dans l'immeuble situé dans la zone industrielle [...] à [...], a relevé que cette dernière avait soulevé son incompétence et qu'il avait donc limité l'examen de la cause à la seule question de la recevabilité de la demande précitée. Il a indiqué que les parties ne contestaient pas être liées par le contrat conclu le 19 décembre 2018 et qu'il s'agissait d'un contrat mixte ou composé, mais qu'en revanche, la question de savoir si les règles du contrat de bail, en l'occurrence celles consacrées par l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civile suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), s'appliquaient ou non, était litigieuse. Le premier juge a tout d'abord exclu que le contrat passé le 19 décembre 2018 puisse être qualifié de contrat de dépôt, dès lors qu'il était établi que S.\_\_\_\_\_ avait reçu les clés lui permettant d'accéder aux lieux où la marchandise se trouvait, alors que l'un des éléments caractéristiques du contrat de dépôt était le fait que le déposant n'avait pas accès à sa marchandise. De plus, il appartenait à la prénommée de couvrir les principaux risques de perte des choses entreposées dans les locaux mis à sa disposition. Par ailleurs, le premier juge a retenu que l'acte précité comprenait manifestement un contrat de bail. En effet, en sus de la remise des clés, le contrat prévoyait la mise à disposition d'une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> contre le paiement d'une somme déterminée en fonction des m<sup>2</sup>, élément typique d'un contrat de bail en matière de surface commerciale. S.\_\_\_\_\_ avait en outre payé sans les remettre en cause les premières factures mentionnant qu'elles portaient sur des locations, si bien qu'elle avait

manifesté son acceptation pour cette forme de contrat. De surcroît, par courrier du 4 juillet 2019, elle avait fait usage des moyens de défense du locataire prévus aux art. 259 ss CO en cas de défauts de la chose louée, en particulier de la menace de la consignation selon l'art. 259g CO. De même, dans l'annexe à un courriel du 16 septembre 2019, l'un de ses représentants n'avait pas hésité à qualifier de location le paiement des prestations pécuniaires en échange de la mise à disposition des locaux. Pour le reste, le premier juge a notamment relevé qu'il n'était pas déterminant que le contrat du 19 décembre 2018 comporte une clause de résiliation extraordinaire, immédiate, ne correspondant pas aux normes légales en matière de bail, ni qu'U.\_\_\_\_\_ aie également accès aux locaux, le contrat permettant implicitement à cette dernière d'accéder aux locaux. En définitive, le premier juge a estimé que l'aspect « bail » était prépondérant au sein de la relation contractuelle des parties.

En ce qui concernait le local d'une surface de 40 m<sup>2</sup> situé au premier étage de l'immeuble sis [...] à [...], qui ne faisait pas l'objet du contrat du 19 décembre 2018, le premier juge a relevé que le caractère univoque de l'annexe au courriel du 16 septembre 2019, qui mentionnait clairement qu'un accord de location avait été passé « tacitement » entre les parties pour cet objet, suffisait à considérer que les parties étaient liées par un contrat de bail. Il a ajouté que les parties étaient autorisées à conclure oralement des contrats séparés de celui du 19 décembre 2018 et que le courriel d'U.\_\_\_\_\_ du 6 juin 2019 contenait une offre, au sens de l'art. 3 CO, de conclure un contrat écrit pour régler la mise à disposition, qui était déjà actuelle, dudit local, selon les mêmes conditions que le contrat du 19 décembre 2018. Ainsi, il y avait lieu de considérer que les parties avaient effectivement conclu un contrat de bail oral pour cet objet.

S'agissant de la surface de 20 m<sup>2</sup> située au premier étage de l'immeuble sis [...] à [...], qui ne faisait pas non plus partie du contrat du 19 décembre 2018 et dont l'étendue avait varié au cours du temps, le premier juge a indiqué que l'annexe au courriel du 16 septembre 2019 en faisait également mention, que la teneur des lignes de cette annexe ne laissait pas de doute sur la volonté des parties que S.\_\_\_\_\_ bénéficie de

l'usage de cette surface, pour laquelle des assurances auraient de surcroît été données sur « plusieurs points », et qu'il ressortait des pièces produites dans la procédure que la société précitée avait payé les montants réclamés par U.\_\_\_\_\_, décrits comme des locations, pour la mise à disposition de la surface considérée. Ainsi, outre le fait qu'au stade de la recevabilité, la question de savoir si la surface de 20 m<sup>2</sup> était un local commercial ou non n'était pas déterminante, il convenait de retenir, selon le premier juge, que les parties avaient également conclu un contrat de bail oral pour cette surface, les éléments caractéristiques de ce contrat étant réunis, quelle que soit la nature de l'objet mis en location.

En définitive, le premier juge a considéré qu'il était compétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande d'expulsion déposée le 11 décembre 2019 par U.\_\_\_\_\_ contre S.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 30 novembre 2020, S.\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette décision, en concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud ne soit pas compétent à raison de la matière, à ce que l'Etat de Vaud soit condamné à des dépens et à ce que lui soit octroyée une indemnité de procédure valant participation aux honoraires de son avocat.

Par courrier du 26 janvier 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** a) U.\_\_\_\_\_ est une société anonyme de droit privé suisse, dont le siège se trouve à [...] et dont le but est, selon le Registre du commerce, [...].

U.\_\_\_\_\_, selon toute vraisemblance en tant que locataire (cf. consid. 3.2 *infra*), jouit de l'usage de l'immeuble se trouvant à la rue des [...] à [...].

b) S.\_\_\_\_\_ est également une société anonyme de droit privé suisse, dont le siège se trouve à [...] et dont le but est, selon le Registre du commerce, [...] ».

2. a) En date du 19 décembre 2018, U.\_\_\_\_\_, désignée comme « fournisseur », et S.\_\_\_\_\_, désignée comme « client », ont signé un document intitulé « Contrat de prestations de service ». Au jour de la signature, U.\_\_\_\_\_ était représentée par [...] et [...] et S.\_\_\_\_\_ par [...] et [...].

L'objet du contrat est décrit à son chiffre 1, dont la teneur intégrale est la suivante :

« Le client importe, distribue et vend des produits naturels, notamment de la marque [...] (sic). Dans ce cadre-là, le client confie en sous-traitance au fournisseur des prestations de stockage et de logistique relatives au traitement des commandes de ses clients. Le client peut sans restriction étendre et diversifier sa gamme de produits dans le cadre de l'activité décrite ci-dessus, et les inclure dans les prestations confiées au fournisseur. ».

Le chiffre 2 contient les dispositions suivantes :

« **2. Stockage**

- 2.1 Le fournisseur met à disposition du client une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> située au 1<sup>er</sup> étage de la halle sise [...], utilisable uniquement dans le cadre de l'activité décrit au point 1.1 ci-dessus.
- 2.2 La surface mise à disposition n'est pas chauffée. Les températures évoluent durant l'année de 5 à 25 degrés Celsius selon garanties par le constructeur.
- 2.3 La surface mise à disposition par le fournisseur n'est pourvue d'aucune installation spécifique, tant de stockage que de préparations de commandes. Toutes les installations apportées et mises en place par le client doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du fournisseur. A noter, que la charge sur cette surface ne devra en aucun cas

excéder 1 tonne par m<sup>2</sup> pour des raisons primordiales de portance du bâtiment.

- 2.4 Pour accéder à cette surface, le fournisseur remet au client deux clés, non transmissibles et utilisables uniquement par MM. [...] et [...]. Le client s'engage à ne pas les mettre à disposition d'une tierce personne, sous aucun prétexte. Il s'engage à déboursier tous les frais de remplacement occasionnés en cas de perte de clé. Le client versera au fournisseur, à réception des deux clés, une caution de CHF 300.-.
- 2.5 Le client s'assure que toute installation et/ou matériel fournis par ses soins répondent aux normes et législations en vigueur, et sont de ce fait parfaitement adaptés à leur usage. (sic) ».

Le prix relatif à la surface décrite au chiffre 2.1 est fixé à 100 fr. par m<sup>2</sup> et par an (annexe 1, par renvoi du chiffre 4.1). Les prestations effectuées par U.\_\_\_\_\_ font l'objet d'une facturation mensuelle, qui doit être payée dans un délai de dix jours, sans escompte (chiffres 7.1 et 7.2). En cas de retard, un intérêt moratoire au taux de 5% l'an est prévu au chiffre 7.3 et la possibilité de suspendre les prestations logistiques est prévue en cas de retard de plus de vingt jours.

Le chiffre 6 du document précise que le contrat débute le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2021, avec renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation six mois à l'avance. En outre, « en cas de non respect de l'un ou l'autre des points du présent contrat par une partie, l'autre partie aura la possibilité de résilier le présent contrat avec effet immédiat, sans attendre de respecter le délai de résiliation » (chiffre 6.2).

Le chiffre 11 fixe le for juridique à [...] et indique que le droit suisse est applicable. Selon le chiffre 12.1, « toute modification apportée au présent contrat doit être validée par les deux parties et prendre la forme écrite ».

Il est par ailleurs énuméré au chiffre 3, sous « Prestations logistiques de traitement des commandes », que le fournisseur, à savoir U.\_\_\_\_\_, assure le déchargement et la mise en stock, la sortie de stock

et le chargement, le transport, l'intégration et l'archivage des documents par [...], le picking des commandes pour envoi par palette ou envoi postal ainsi que les travaux en régie (avec ou sans engin de manutention) (chiffre 3.1). En outre, le chiffre 3.1, deuxième paragraphe, précise que « le client s'engage à sous-traiter au fournisseur toutes les prestations qu'il n'exécutera pas lui-même », et le chiffre 3.4 indique que « le client gère son stock » et que « la tenue, ainsi que l'exactitude des stocks incombent au client ».

Le chiffre 5 prévoit ensuite qu'il incombe au client de conclure une assurance « tous risques » pour couvrir les marchandises entreposées (chiffre 5.1), dont notamment les risques d'incendie, de dégâts d'eau ou de vol par effraction, comme « les autres dommages matériels causés par tout autre événement (chiffre 5.2). Par ailleurs, à deux reprises, le document du 19 décembre 2018 fait renvoi aux conditions générales « [...] » (chiffres 5.1 et 8.1). Ces conditions générales ont certes été produites par S.\_\_\_\_\_ devant la Cour de céans. Cependant, elles sont irrecevables, car elles pouvaient être produites devant l'autorité de première instance (cf. consid. 1.3.2 *infra*).

Un plan, reproduit ci-après, était joint au document du 19 décembre 2018, dont un extrait révèle l'existence du local de 250 m<sup>2</sup>, mentionné au chiffre 2 dudit document, ainsi que d'un autre local, de 40 m<sup>2</sup>, et d'une zone, de 20 m<sup>2</sup>, au sein de la surface totale de l'étage du bâtiment concerné.

b) Par courriel du 6 juin 2019, T.\_\_\_\_\_ a notamment proposé à V.\_\_\_\_\_ de conclure un contrat pour le local de 40 m<sup>2</sup>, « avec

échéances identiques au contrat et son annexe 1 relatif au local de 250 m<sup>2</sup> », à défaut de quoi le local de 40 m<sup>2</sup> devait être libéré et les clés s'y rapportant rendues d'ici au 30 juin 2019.

**3.** Alors que les factures émises par U.\_\_\_\_\_ jusqu'au 31 mars 2019 ont été payées par S.\_\_\_\_\_, dont certains postes étaient dénommés « Location mens. surface de stock au M2 », celle-ci n'a pas honoré, sinon partiellement, les factures émises dès le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Par lettre de son mandataire professionnel du 4 juillet 2019, S.\_\_\_\_\_ a signifié un « avis des défauts » à U.\_\_\_\_\_ pour la « surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> située au 1<sup>er</sup> étage de la halle sise [...] », en indiquant que la température dans le local avait dépassé les 25 degrés Celsius dès la mi-juin 2019 et même atteint 35,5 degrés Celsius à la fin du mois de juin, alors que le contrat stipulait que la température oscillait entre 5 et 25 degrés Celsius. S.\_\_\_\_\_ a relevé qu'il s'agissait d'un grave défaut, car cela dégradait les produits entreposés, et a impartit à U.\_\_\_\_\_ un délai de dix jours pour remédier au problème, à défaut de quoi « elle consignera[it] le loyer ».

Par lettre de son mandataire professionnel du 16 août 2019, adressée sous pli recommandé, U.\_\_\_\_\_ a mis en demeure S.\_\_\_\_\_ de payer les factures arriérées pour les « loyers et (...) charges » (page 1) concernant la « surface cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> dans la zone 1 », la « surface supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> dans la zone 3 », ainsi qu'une troisième surface qui aurait d'abord été de 120 m<sup>2</sup>, puis de 370 m<sup>2</sup>, pour être ramenée à 20 m<sup>2</sup>, avec le détail des montants encore dus. U.\_\_\_\_\_ a également menacé S.\_\_\_\_\_ de résilier les contrats de bail portant sur la surface cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup>, la surface supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> et la surface de 20 m<sup>2</sup>, en cas de non-paiement de l'arriéré dans un délai de trente jours. Le pli adressé à S.\_\_\_\_\_ a été distribué le 19 août 2019.

Dans une pièce jointe à son courriel du 16 septembre 2019, adressés tant au mandataire d'U.\_\_\_\_\_ qu'au mandataire de S.\_\_\_\_\_,

V.\_\_\_\_\_ a fait état de doléances à l'égard d'U.\_\_\_\_\_, dont la problématique de la température dans les locaux. V.\_\_\_\_\_ s'est également référé dans ses lignes à la surface de « 20 m<sup>2</sup> utilisés dans la halle de 800 m<sup>2</sup> », pour laquelle des assurances avait été données sur « plusieurs points » (page 2). Il a indiqué qu'ils « av[aient] conclus (sic) tacitement d'occuper un local adjacent à celui de 250 m<sup>2</sup> et d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> » (page 3). Enfin, V.\_\_\_\_\_ a précisé ce qui suit : « Concernant le paiement des locations, ces derniers sont bloqués sur un compte [...], cela étant les températures mensuelles mesurées contrediront les termes du contrat, concernant les autres périodes mensuelles non affectées par des dépassements de températures, les montants seront versés à [...] (sic) » (page 4).

Par pli recommandé du 20 septembre 2019, U.\_\_\_\_\_ a signifié à S.\_\_\_\_\_ la résiliation de trois contrats de bail pour la date du 31 octobre 2019 en constatant l'absence de paiement des arriérés de loyers et en invoquant l'art. 257d CO. Etaient incluses dans ce pli trois formules de notification de résiliation de bail pour, respectivement, un local de 250 m<sup>2</sup>, un local de 40 m<sup>2</sup> et une surface de 20 m<sup>2</sup>.

**4.** aa) Par acte du 19 septembre 2019 (la pièce 14 mentionnant par erreur la date du 11 février 2020), U.\_\_\_\_\_ a requis de l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois l'établissement de trois prises d'inventaire (local de 250 m<sup>2</sup>, local de 40 m<sup>2</sup> et surface de 20 m<sup>2</sup>), dans le cadre d'un droit de rétention des biens meubles entreposés dans des locaux commerciaux, concernant le loyer échu. En date du 24 septembre 2019, l'Office des poursuites a émis trois avis d'inventaire. Par décision du 6 décembre 2019, le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillites, a rejeté les plaintes déposées par S.\_\_\_\_\_ le 30 septembre 2019 contre les avis d'inventaire précités, retenant en substance que l'inexistence du droit de rétention du bailleur n'était pas manifeste et incontestable.

ab) Le 8 avril 2020, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, saisie d'un recours contre cette décision, a retenu que, malgré sa dénomination, le contrat du 19 décembre 2018 comprenait bien un contrat de bail. Elle a notamment relevé que la surface fixe de 250 m<sup>2</sup> était mise à disposition de S.\_\_\_\_\_, qui pouvait y accéder grâce aux deux clés qui lui avaient été remises, et qu'une contrepartie financière était prévue dans le contrat. La Cour des poursuites et faillites a en outre pris en considération l'avis des défauts du 4 juillet 2019, aux termes duquel le loyer serait consigné si le défaut des locaux n'était pas corrigé. Ensuite, elle a retenu que le local de 40 m<sup>2</sup> pouvait tout à fait faire l'objet d'un contrat de bail oral et qu'il n'y avait aucun élément qui permettait de considérer que le droit de rétention du bailleur était incontestablement inexistant. Enfin, s'agissant de la surface de 20 m<sup>2</sup>, la Cour des poursuites et faillites a considéré que la question qui se posait n'était pas celle de savoir s'il s'agissait d'un contrat de bail, mais celle de savoir si le bail portait sur un « local commercial », car cela était nécessaire pour que l'art. 268 CO soit applicable. Elle a retenu qu'il ne s'agissait pas d'un objet qui pouvait être soumis à un contrat de bail de locaux commerciaux, dès lors que la surface n'était pas délimitée et fermée, mais faisait partie d'une surface plus grande, de 800 m<sup>2</sup>, qui elle était vraisemblablement fermée. Elle a dès lors admis partiellement le recours et annulé l'inventaire portant sur la surface de 20 m<sup>2</sup>. Elle l'a rejeté pour le surplus.

ac) L'arrêt de la Cour des poursuites et faillites a fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral déposé le 4 mai 2020 par S.\_\_\_\_\_, qui a été déclaré irrecevable en date du 3 juillet 2020.

ba) Par acte du 11 février 2020, U.\_\_\_\_\_ a requis de l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois l'établissement de trois prises d'inventaire (local de 250 m<sup>2</sup>, local de 40 m<sup>2</sup>, local de 20 m<sup>2</sup>), dans le cadre d'un droit de rétention des biens meubles entreposés dans des locaux commerciaux, portant sur les loyers échus durant la période du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 31 janvier 2020. L'Office des poursuites a émis le 13 février 2020 trois avis d'inventaire. Par décision du 29 mai 2020, le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois

a annulé l'inventaire relatif à la surface de 20 m<sup>2</sup> et a rejeté pour le surplus la plainte du 19 février 2020 de S.\_\_\_\_\_ contre les avis d'inventaire précités, retenant en substance que les faits de la cause et les principes juridiques applicables avaient fait l'objet d'un traitement complet dans l'arrêt rendu le 8 avril 2020 par la Cour des poursuites et faillites, que l'existence d'un contrat de bail portant sur un local commercial au sens de l'art. 268 CO n'était pas exclue pour les surfaces de 250 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>, mais non pour la surface de 20 m<sup>2</sup>, l'objet du contrat pour cette dernière n'étant pas un local commercial au sens entendu par la jurisprudence, mais un espace non cloisonné faisant partie de la surface d'un local plus grand.

bb) Par arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2020, la Cour des poursuites et faillites a rejeté le recours déposé par S.\_\_\_\_\_ contre cette décision. Elle a en substance retenu qu'il était certain que le contrat de « prestations de service » conclu entre les parties comprenait un contrat de bail, dès lors que ce document indiquait clairement, à son article 2, que le fournisseur mettait à disposition du client une surface cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup>, qu'il avait été remis deux clés au client afin d'accéder à cette surface, que l'annexe 1 du contrat prévoyait une contre-prestation, pour la mise à disposition de cette surface, de 100 fr. par m<sup>2</sup> et par an, et que le 4 juillet 2019, S.\_\_\_\_\_ avait adressé à U.\_\_\_\_\_ un avis des défauts dans lequel elle menaçait de consigner le loyer. Par ailleurs, la Cour des poursuites et faillites, s'étant fondée sur un courriel du 16 septembre 2019 dans lequel S.\_\_\_\_\_ indiquait que les parties avaient conclu tacitement d'occuper un local adjacent à celui de 250 m<sup>2</sup>, a relevé que la conclusion d'un contrat de bail apparaissait vraisemblable sur le local d'une surface de 40 m<sup>2</sup>.

c) Par décision du 19 novembre 2020, le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a rejeté une nouvelle plainte formée le 22 juillet 2020 par S.\_\_\_\_\_ contre deux avis d'inventaire portant sur les loyers échus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2020 au 30 juin 2020 (local de 250 m<sup>2</sup> et local de 40 m<sup>2</sup>) établis le 15 juillet 2020 par l'Office des poursuites du district du Jura - Nord vaudois. Dans cette décision, l'autorité inférieure de surveillance a souligné que les

questions soulevées par la plainte avaient déjà fait l'objet des arrêts rendus les 8 avril et 1<sup>er</sup> octobre 2020 par la Cour des poursuites et faillites.

**5.** a) Le 21 octobre 2019, S.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura - Nord vaudois (ci-après : la commission de conciliation), en concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulation des résiliations précitées, tout en affirmant que les parties n'étaient pas liées par des contrats de bail, mais par un contrat de prestations de service, tout au plus par un contrat d'entreposage.

b) Le 21 novembre 2019, U.\_\_\_\_\_ a déposé des conclusions recon-ventionnelles en expulsion à l'encontre de S.\_\_\_\_\_.

c) Le 3 décembre 2019, la commission de conciliation a délivré aux parties un procès-verbal constatant l'échec de la conciliation et comportant une autorisation de procéder devant la justice [*recte* : le juge] de paix dans un délai de trente jours.

d) Par acte du 11 décembre 2019, U.\_\_\_\_\_ a déposé une demande tendant à l'expulsion de S.\_\_\_\_\_ devant le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud. Il a en particulier pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « I. Ordre est donné à S.\_\_\_\_\_ de restituer immédiatement, libres de tout bien et de toute personne, à U.\_\_\_\_\_, toutes les surfaces commerciales qu'elle occupe dans l'immeuble se trouvant dans la [...], sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de justice.
- II. En cas d'inexécution par S.\_\_\_\_\_ du chiffre I ci-dessus, ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures figurant sous chiffre I ci-dessus, sur simple présentation par U.\_\_\_\_\_ de la décision à intervenir.
- III. S.\_\_\_\_\_ est avisée que les agents de la force publique procéderont au besoin à l'ouverture forcée des locaux. ».

e) Le 9 mars 2020, S.\_\_\_\_\_, faisant suite à la demande déposée le 11 décembre 2019 par U.\_\_\_\_\_, a déposé une réponse. Elle a en particulier conclu, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de cette demande, pour défaut de compétence *ratione materiae*, du juge de paix. Elle a libellé sa conclusion n° 2 comme il suit :

« 2. Décliner sa compétence, vue (sic) l'absence d'un contrat de bail liant S.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ ; ».

Subsidiairement, S.\_\_\_\_\_ a conclu à la nullité des résiliations des baux portant sur les trois locaux sis [...]. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de ces résiliations.

f) Par décision du 9 avril 2020, le juge de paix a décidé de limiter dans un premier temps, la procédure à la question de la recevabilité de la demande du 11 décembre 2019.

g) Par réplique du 28 avril 2020, U.\_\_\_\_\_ a conclu à la recevabilité de sa demande du 11 décembre 2019.

h) Par duplique du 26 mai 2020, S.\_\_\_\_\_ a confirmé ses conclusions.

i) Le 3 juillet 2020, U.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC lorsqu'elle met fin au procès (au sens procédural), que ce soit par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure – ou par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel (ATF 134 III 426 consid. 1.1 ; TF 4A\_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1 ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2<sup>e</sup> éd., 2016, n. 2245 p. 374).

Une décision est incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC, lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (TF 4A\_545/2014, précité ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 9 ad art. 308 CPC ; Hohl, op. cit., n. 2248 p. 374). Tel est par exemple le cas d'une décision rendue en début de procès en application des art. 125 et 222 al. 3 CPC et rejetant une éventuelle irrecevabilité pour un motif de procédure selon l'art. 59 CPC ou un moyen libératoire préjudiciel de fond comme la prescription, l'absence de responsabilité ou de faute dans une action en dommage-intérêts (Tappy, CR CPC, n. 3 ad art. 237 CPC). Une telle décision ne statue pas définitivement sur l'action, mais elle préjuge de la décision finale en ce sens qu'elle influe sur celle-ci au point qu'une décision contraire pourrait entraîner une décision finale immédiate et qu'elle lie l'instance qui l'a rendue de telle sorte que celle-ci ne la reverra plus lorsqu'elle rendra sa décision finale. Il s'agit normalement de décisions rendues sur des conditions de recevabilité de la demande ou de la reconvention ou sur des questions de fond jugées séparément, à la condition que l'instance de recours puisse mettre fin à l'action elle-même et que cela permette d'économiser du temps et des frais (TF 4A\_545/2014, précité ; Colombini, Code de procédure civile, Lausanne, 2018, n. 1.1 ad art. 237 CPC).

**1.2** En l'espèce, la décision attaquée constitue une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, prise à des fins de « simplification du procès » au sens de l'art. 125 let. a CPC, dès lors que l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et

permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. Selon l'art. 237 al. 2 CPC, la décision est sujette à recours immédiat ; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale.

Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

### **1.3**

**1.3.1** 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). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in : SJ 2013 I 311). L'appelant doit exposer en quoi les conditions d'application de l'art. 317 CPC sont réalisées.

**1.3.2** Il y a lieu d'examiner la recevabilité des pièces B, C et D produites par l'appelante.

La pièce B est un document intitulé « Conditions générales (2001) de [...] - [...] ». Ces conditions générales sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2001. Elles sont donc antérieures à la décision de première instance du 29 octobre 2020 et auraient très bien pu être produites devant l'autorité précédente. A tout le moins, l'appelante n'expose pas ce qui l'aurait empêchée de le faire. Au surplus, ces règles, édictées par une association professionnelle, ne sauraient être considérées comme des faits notoires, sauf à considérer que l'ensemble des règles décrétées par des associations de professionnels le seraient. Par conséquent, cette pièce doit être déclarée irrecevable, faute pour l'appelante d'exposer en quoi celle-ci remplirait les exigences posées par l'art. 317 al. 1 CPC. Les faits et griefs que l'appelante déduit de cette pièce suivent le même sort que celle-ci et sont partant également irrecevables.

La pièce C, à savoir une nouvelle décision rendue le 19 novembre 2020 par le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, à la suite d'une plainte déposée le 22 juillet 2020 par S. \_\_\_\_\_ contre une troisième série de prise d'inventaire requise par U. \_\_\_\_\_, est postérieure à la décision entreprise, de sorte qu'elle est recevable.

La pièce D, à savoir un courrier du 30 juillet 2020 adressé par U. \_\_\_\_\_ à S. \_\_\_\_\_ dans lequel la première accuse réception des clés qui lui ont été rendues par la seconde pour la surface de 40 m<sup>2</sup>, est antérieure à la décision attaquée. L'appelante n'explique pas pourquoi cette pièce n'a pas pu être produite devant le juge de paix et ne démontre ainsi pas en quoi celle-ci remplirait les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC. Partant, elle doit être déclarée irrecevable, de même que les faits invoqués censés reposer sur celle-ci. Une telle pièce, fût-elle recevable, ne change toutefois rien à la question litigieuse devant l'autorité de céans, soit la compétence du juge de paix de prononcer l'expulsion de S. \_\_\_\_\_ des surfaces commerciales occupées par celles-ci (cf. demande du 11 décembre 2019, conclusions n<sup>os</sup> I et II).

## 2.

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

**3.** L'appelante fait valoir que le Juge de paix n'était pas compétent pour statuer sur la demande formulée par l'intimée tendant à son expulsion des locaux se trouvant dans la [...] à [...]. En substance, elle expose que le contrat conclu le 19 décembre 2018 avec l'intimée n'est pas un contrat de bail mais un contrat de prestations de service.

### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 1 al. 3 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer. L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent (CACI 3 avril 2017/168 consid. 5.2 et les références citées, not. CACI 1<sup>er</sup> avril 2014/167, JdT 2014 III 88).

Lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO et que, dans le cadre de la procédure de conciliation, le bailleur choisit de requérir l'expulsion en application de la procédure simplifiée en prenant des conclusions en ce sens devant la commission de conciliation, le juge de paix demeure compétent pour statuer sur l'expulsion lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder ; il est également l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion. L'autorité de conciliation doit donc indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement ; l'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra en effet être introduite devant le juge de paix (CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.2.1 ; JdT 2012 III 126 consid. 4a).

### **3.1.2**

**3.1.2.1** Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore

de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

**3.1.2.2** Selon la jurisprudence, lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte ou d'un contrat composé, qui doit être appréhendé comme un seul et unique accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 et l'arrêt cité). On parle de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux (TF 4A\_335/2018, précité) ; il y a contrat mixte lorsqu'une seule convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018, précité).

Lorsqu'on se trouve confronté à un contrat mixte ou composé, il n'est généralement pas possible de l'attribuer à un type de contrat aux éléments caractéristiques clairs, ni, partant, de dire une fois pour toutes à quelles normes légales il doit être soumis. Il ne sera que rarement possible de le soumettre entièrement aux règles d'un contrat réglé par la loi (contrat nommé), dès lors qu'en principe les éléments d'un tel contrat ne l'emportent pas au point d'absorber tous les éléments qui lui sont étrangers. Il faudra donc examiner précisément quelle est la question juridique posée et quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher. Dans la mesure où les éléments du contrat sont de nature différente, il se justifie de les soumettre à des règles de divers contrats nommés (par exemple contrat de travail, contrat de société, contrat de livraison, contrat de mandat, contrat de bail ; ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018, précité).

Cela signifie que les différentes questions à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles ; chaque question – par exemple la résiliation du contrat – doit être toutefois soumise aux dispositions légales d'un seul et même contrat (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 et les arrêts cités) ; en effet, vu la dépendance réciproque des différents éléments du contrat mixte ou composé, il n'est pas possible que la même question soit réglée de manière différente pour chacun d'eux (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A\_335/2018, précité).

**3.1.3** Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer.

Les caractéristiques du contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose, dont le locataire devient possesseur et dont le propriétaire bailleur perd le droit d'usage attaché à sa propriété, ceci pendant une certaine durée et moyennant le paiement d'un loyer (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 57). La cession de l'usage de la chose louée est l'un des éléments essentiels du contrat de bail, sans lequel celui-ci n'est pas conclu (Lachat et al., *loc. cit.*). Il en est de même de l'objet de la location (Lachat et al., *op. cit.*, p. 64).

Selon la jurisprudence, est un local commercial tout espace qui sert au fonctionnement d'une industrie ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle ; il doit s'agir de locaux, c'est-à-dire d'espaces délimités de manière durable horizontalement et verticalement, et l'on ne doit pas pouvoir nier ce caractère aux locaux tridimensionnels dans lesquels s'exerce une activité professionnelle (ATF 124 III 108 consid. 2b et les références citées, JdT 1999 I 107). Au vu de cette définition, n'a pas la qualité de local commercial une place de parc ou un garage loué séparément (ATF 124 III 108 consid. 2b ; ATF 110 II 51, JdT 1985 I 575). Un contrat de bail commercial ne nécessite aucune forme et peut être conclu oralement (Lachat et al., *op. cit.*, p. 203).

**3.1.4** En vertu du contrat de dépôt (art. 472 ss CO), le dépositaire s'oblige envers le déposant à recevoir une chose mobilière que celui-ci lui confie et à la garder en lieu sûr. Contrairement au locataire, le dépositaire n'a aucun droit d'usage de la chose. Ainsi, lorsqu'une personne met à disposition d'une autre un local pour y entreposer ses meubles, il s'agit d'un bail si le déposant acquiert un droit d'usage exclusif sur les lieux, de sorte qu'il est à même de garder personnellement les objets entreposés. Si au contraire le déposant n'a pas un accès libre aux locaux, il s'agit d'un contrat de dépôt et le dépositaire devra assurer la garde des objets et leur restitution (Lachat et al., op. cit., pp. 72-73 et les références citées).

**3.2** S'agissant du local de 250 m<sup>2</sup>, l'appelante fait valoir que les parties n'ont pas conclu de contrat de bail, dès lors qu'elle ne disposait pas d'un droit d'usage exclusif sur la surface mise à sa disposition, U. \_\_\_\_\_ étant libre d'y accéder, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé et qu'aucun avis de fixation du loyer initial ne lui a été signifié. Elle soutient que les parties ont conclu un contrat de prestations de service, comprenant le stockage de marchandises, qu'elle voulait bénéficier des services logistiques d'U. \_\_\_\_\_, que celle-ci souhaitait les lui fournir et que la mise à disposition de surfaces cloisonnées ou non n'était qu'une conséquence de ce contrat. L'appelante relève en outre qu'en raison de l'affectation de la zone industrielle dans laquelle se trouve le local en question, l'intimée ne serait pas autorisée à lui louer celui-ci.

**3.2.1** Les parties sont liées par le contrat conclu le 19 décembre 2018 intitulé contrat de « prestations de service ». Ce contrat prend la forme d'un contrat mixte ou composé, dès lors que les prestations qu'il prévoit ne se rapportent pas à un seul contrat nommé de droit suisse. Il convient donc, selon la jurisprudence, d'examiner quelle est la question juridique posée et quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher. A cet égard, il y a également lieu de se référer aux principes découlant de l'art. 18 al. 1 CO.

En l'occurrence, le 20 septembre 2019, l'intimée, constatant l'absence de paiement des arriérés de loyers, a signifié à l'appelante la résiliation du contrat de bail qui les liait en invoquant l'art. 257d CO. Le 11 décembre 2019, elle a requis l'expulsion de l'intéressée du local de 250 m<sup>2</sup>. Ainsi, il y a lieu d'examiner si les règles relatives au contrat de bail invoquées par l'intimée sont applicables dans le cadre des rapports contractuels liant les parties.

**3.2.2** Le contrat conclu entre les parties comprend à l'évidence des composantes du contrat de bail. A son article 2, le contrat indique en effet clairement que le fournisseur met à disposition du client une surface cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> et qu'il est remis à celui-ci deux clés afin d'accéder à ces locaux. De plus, l'annexe 1 du contrat prévoit une contre-prestation financière, pour la mise à disposition de cette surface, de 100 fr. par m<sup>2</sup> et par an. Or, il s'agit d'éléments caractéristiques du contrat de bail, en particulier d'un local commercial. Par ailleurs, le comportement des parties dans le cadre de leurs relations contractuelles va également dans ce sens. En effet, le 4 juillet 2019, l'appelante a adressé à l'intimée un avis des défauts dans lequel elle la menaçait de consigner le loyer, en raison d'un problème de température dans les locaux. En outre, au cours de leurs relations contractuelles, l'intimée a émis des factures à l'attention de l'appelante dont certains postes étaient dénommés « Location mens. surface de stock au M2 ». Cette dernière s'est acquittée de certaines de ces factures sans remettre en cause leur intitulé, qui mentionnait le terme de location. De surcroît, dans l'annexe à un courriel du 16 septembre 2019, V.\_\_\_\_\_, l'un des représentants de l'appelante, a également expressément utilisé le terme de location pour qualifier le paiement des prestations pécuniaires pour la mise à disposition des surfaces concernées.

Il n'est en l'occurrence pas déterminant que l'intimée devait fournir d'autres contre-prestations à l'appelante, notamment de nature logistique, que la mise à disposition des locaux. Comme on l'a vu, le contrat conclu entre les parties est un contrat mixte ou composé, de sorte qu'il n'exclut pas d'autres prestations sans rapport avec un bail. De plus, il

importe peu qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'ait été signifié à l'appelante ni qu'aucun état des lieux d'entrée n'ait été établi. En effet, d'une part, l'usage d'une formule officielle pour la fixation du loyer initial prévu par l'art. 270 al. 2 CO ne concerne que les baux d'habitation (cf. Lachat et al., op. cit. p. 489). D'autre part, un tel manquement, de même que l'absence d'état des lieux, n'excluent pas en soi l'existence d'un contrat de bail.

L'appelante soutient que l'intimée possédait les clés lui permettant d'accéder aux locaux et donc qu'elle n'en avait pas l'usage exclusif. Cela étant, on relève tout d'abord qu'elle possédait elle-même les clés des locaux et avait donc la possibilité d'accéder à la marchandise entreposée. Or, comme on l'a vu (cf. consid. 3.1.4 *supra*), une telle circonstance exclut la qualification du contrat de dépôt. Ensuite, s'il est vrai qu'en principe, le bailleur ne dispose pas des clés du local qu'il met à disposition du locataire et ne doit pas pénétrer dans celui-ci, cela n'est toutefois pas exclu en cas d'accord des parties à ce sujet (cf. Lachat et al., op. cit., p. 57).

Enfin, l'argument de l'appelante selon lequel l'intimée n'était peut-être pas autorisée à lui sous-louer des locaux en raison de l'affectation de la zone industrielle dans laquelle se trouve la surface concernée, parce qu'elle n'aurait pas comme but social une activité de logistique, n'est pas pertinent. En effet, outre que cela n'est pas établi, le fait que les activités de l'intimée ne soient éventuellement pas conformes à la destination de la zone n'exclut pas la passation d'un contrat de bail (cf. dans ce sens CPF 1<sup>er</sup> octobre 2020/29 consid. IVc). Par ailleurs, le but social de l'appelante est l'importation, l'exportation, la distribution et la vente de produits naturels, ainsi que des activités connexes. Or, au vu d'une telle description, il n'apparaît pas exclu que les activités connexes de l'intéressée comprennent une composante de logistique, comme l'entreposage ou la livraison de marchandise.

En définitive, il résulte de ce qui précède que les parties étaient bel et bien liées par un rapport de bail pour la surface de 250 m<sup>2</sup>,

de sorte que le Juge de paix a admis à raison sa compétence pour connaître de la demande d'expulsion formée par l'intimée au sujet de cette surface.

Pour le reste, dans la mesure où ils reposent sur des pièces et des faits jugés irrecevables (cf. consid. 1.3.2 *supra*), les autres griefs formulés par l'appelante en lien avec le local de 250 m<sup>2</sup>, se fondant en particulier sur les conditions générales de « [...] », le sont également.

Enfin, l'appelante ne saurait reprocher à ce stade à l'autorité intimée de s'être référée à la décision du 29 mai 2020 contre laquelle un recours avait été formé, un tel recours n'enlevant rien à la pertinence des considérants figurant dans la décision rendue le 29 mai 2020 par l'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillites. Ce recours a au demeurant été rejeté par la Cour des poursuites et faillites le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et notifié à l'intéressée bien avant le dépôt de son appel, daté du 30 novembre 2020.

**3.3** S'agissant de la surface de 40 m<sup>2</sup>, l'appelante fait valoir que les clés lui permettant d'y accéder auraient été restituées à l'intimée, de sorte que la procédure serait devenue sans objet sur ce point. Le fait invoqué par l'appelante à l'appui de son grief est en l'espèce irrecevable (cf. consid. 1.3.2 *supra*). Au demeurant, à supposer recevable, et comme évoqué ci-dessus (*ibid.*), ce fait n'a aucune incidence sur la question de la compétence du Juge de paix. Pour le surplus, l'appelante n'expose pas les raisons pour lesquelles le raisonnement opéré par l'autorité précédente sur ce point serait erroné. Partant, son grief est irrecevable.

**3.4** S'agissant de la surface de 20 m<sup>2</sup>, l'appelante relève que dans son arrêt du 8 avril 2020, la Cour des poursuites et faillites a retenu que cette surface n'était pas utilisée sur la base d'un contrat de bail, si bien qu'en retenant l'inverse, le premier juge aurait violé le principe de l'autorité de la chose jugée.

Ce grief est mal fondé. Tout d'abord, on relève qu'à la lecture de l'arrêt du 8 avril 2020, la Cour des poursuites et faillites a expliqué que la question qui se posait n'était pas celle de savoir si le contrat liant les parties était un contrat de bail, mais uniquement celle de savoir si le bail portait sur un local commercial. Ainsi, force est de constater que cette autorité a uniquement nié le caractère commercial du bail portant sur la surface de 20 m<sup>2</sup>. Ensuite, l'objet des procédures devant la Cour des poursuites et faillites et devant l'autorité de céans sont distinctes. En effet, devant la première autorité, elle concernait une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) déposée par l'appelante à la suite des réquisitions de prise d'inventaire de l'intimée pour sauvegarde des droits de rétention. Devant la Cour de céans, elle vise à examiner si le Juge de paix est compétent pour statuer sur la requête d'expulsion adressée par l'intimée dans le cadre d'un congé pour défaut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO. Ainsi, l'appelante ne saurait faire valoir une violation du principe de l'autorité de la chose jugée sur ce point.

Pour le surplus, elle n'explique pas en quoi le raisonnement de l'autorité précédente serait erroné, de sorte qu'elle ne remplit pas son devoir de motivation prévu par l'art. 311 al. 1 CPC. Son grief doit donc être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Au demeurant, on relève que le raisonnement du premier juge au sujet de la surface de 20 m<sup>2</sup> est convaincant et doit être suivi. Il n'existe en l'occurrence pas de document écrit permettant d'établir la volonté des parties. Cependant, selon l'annexe au courriel du 16 septembre 2019, l'appelante a fait mention de cette surface en indiquant que des assurances avaient été données sur « plusieurs points ». De plus, au cours de la procédure, l'appelante a payé les montants réclamés à titre de location par l'intimée pour la mise à disposition de cette surface. Ainsi, il y a lieu de retenir les parties ont également eu la volonté de conclure un contrat de bail concernant la surface de 20 m<sup>2</sup>. Enfin, au stade de la recevabilité, il n'est pas nécessaire d'examiner si cette surface constitue

un local commercial ou non et si un bail oral pouvait être conclu par les parties pour celui-ci.

**4.** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et la décision attaquée confirmée.

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

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante S.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Michel Broschard, avocat (pour S. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Noël Jaton, avocat (pour U. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

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

Le greffier :