

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Merkli et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Grosjean

\* \* \* \* \*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 254, 257d, 267 al. 1 CO ; 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_ **Sàrl**, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 octobre 2020 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.U.**\_\_\_\_\_ et **B.U.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 23 octobre 2020, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à X.\_\_\_\_\_ Sàrl de quitter et rendre libres pour le lundi 16 novembre 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (local commercial) (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 bailleuse, 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 à 780 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, X.\_\_\_\_\_ Sàrl rembourserait à A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, leur avance de frais à concurrence de 780 fr. et leur verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix, statuant par la procédure sommaire de cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), a retenu que, pour réclamer le paiement de 16'500 fr. représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020, la partie bailleuse avait fait notifier à la partie locataire, le 20 janvier 2020, une commination avec menace de résiliation. Faute de paiement dans le délai comminatoire, la partie bailleuse avait résilié le bail le 10 mars 2020 pour le 30 avril 2020. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, le congé était valable.

**B. a)** Par acte du 6 novembre 2020, X.\_\_\_\_\_ Sàrl a formé appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais judiciaires et de

dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête en expulsion déposée le 29 mai 2020 par A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son appel, elle a produit un onglet de trois pièces sous bordereau.

**b)** Le 3 février 2021, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture 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 l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.**

**1.1** Le 28 février 2019, A.U.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, représenté par V.\_\_\_\_\_ Sàrl, et X.\_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par son associée gérante avec signature individuelle [...], ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, portant sur un local-restaurant avec WC-lavabo et cave sis [...], à [...].

Le loyer du restaurant a été fixé à 5'500 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires compris. Le chiffre 2 du contrat de bail mentionne en outre que ce loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur mais qu'en cas de retard de plus de dix jours, ce dernier peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

**1.2** Le 1<sup>er</sup> février 2019, A.U.\_\_\_\_\_ avait réservé le local-restaurant pris à bail en faveur de G.\_\_\_\_\_, aux conditions notamment

qu'elle reprenne l'inventaire pour un montant total de 85'000 fr., et que sur cette somme, elle verse déjà un acompte de 10'000 francs.

Le 28 février 2019, X. \_\_\_\_\_ Sàrl et A.U. \_\_\_\_\_ ont conclu une convention prévoyant notamment que la remise des locaux se ferait à réception du versement du solde du fonds de commerce pour un montant de 75'000 fr., d'ici le 20 mars 2019.

**2.** Les 12 août et 24 octobre 2019, V. \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé des rappels à X. \_\_\_\_\_ Sàrl, constatant que celle-ci n'avait pas versé le loyer du mois en cours et l'invitant à remédier à ce défaut dès réception, respectivement dans un délai de trente jours.

Par courrier recommandé du 29 novembre 2019, V. \_\_\_\_\_ Sàrl a mis en demeure X. \_\_\_\_\_ Sàrl de verser le loyer du mois de novembre 2019. Elle l'a informée qu'au vu de ses retards répétés et si elle devait persister à régler le loyer courant après le cinquième jour du mois, elle exigerait que les loyers soient payés par trimestre d'avance, conformément à ce qui était prévu par le contrat de bail.

**3.** Par courrier recommandé du 20 janvier 2020, V. \_\_\_\_\_ Sàrl a mis en demeure X. \_\_\_\_\_ Sàrl de verser, dans un délai de trente jours, la somme de 16'500 fr. - représentant les loyers dus pour les mois de janvier, février et mars 2020 -, en lui indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

X. \_\_\_\_\_ Sàrl a retiré ce pli le 23 janvier 2020.

**4.** Par formule officielle du 10 mars 2020, V. \_\_\_\_\_ Sàrl a résilié le bail de X. \_\_\_\_\_ Sàrl pour le 30 avril 2020, pour non-paiement du loyer selon l'art. 257d CO. Dans le courrier d'accompagnement à cette formule, la gérance indiquait des loyers échus pour les mois de février et mars 2020, pour un montant total de 11'000 francs.

**5.** Le 6 avril 2020, X.\_\_\_\_\_ Sàrl a accusé réception de l'avis de résiliation de bail pour le 30 avril 2020 et a sollicité la fixation d'un état des lieux de sortie.

Le 7 avril 2020, X.\_\_\_\_\_ Sàrl s'est acquittée d'un montant de 11'000 fr., correspondant aux loyers de février et de mars 2020, sur le compte bancaire d'A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_.

L'état des lieux a été effectué le 30 avril 2020. Les locaux étaient propres. La gérance a toutefois constaté que la locataire avait laissé dans le local-restaurant les appareils de la cuisine et du bar, le frigo, la machine à café, le congélateur ainsi que les meubles et installations. La locataire a remis six clés à la gérance.

**6.** Par requête en cas clair du 29 mai 2020, A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_ ont conclu en substance, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion de X.\_\_\_\_\_ Sàrl du local sis [...], à [...], soit prononcée et à ce qu'ordre lui soit donné de libérer ce local en emportant tous ses biens dans un délai échéant le 15 juin 2020 à midi.

Le 24 août 2020, X.\_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la requête d'expulsion en cas clair soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce qu'elle soit rejetée. Dans ses déterminations, elle a invoqué la nullité de la transaction couplée, qui ne satisfaisait selon elle pas aux conditions prévues par l'art. 254 CO et qui lui permettait d'exercer une action en répétition de l'indu et l'obligeait à restituer au bailleur ce qu'elle avait reçu en vertu de cette transaction nulle.

Le 7 octobre 2020, A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations par lesquelles ils ont confirmé et maintenu les conclusions de leur requête du 29 mai 2020.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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 de loyer (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse, correspondant au loyer mensuel de 5'500 fr. dû sur une période de six mois, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Partant, interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), 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, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1

CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'occurrence, la procuration et l'ordonnance contestée (pièces 1 et 3) sont des pièces dites de forme. Quant à l'extrait du Registre commerce (pièce 2), il figurait déjà au dossier de première instance. Les pièces produites sont donc recevables.

### **3.**

**3.1** Dans un grief d'ordre formel, X. \_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : l'appelante) invoque une violation de son droit d'être entendue. En substance, elle reproche au premier juge de ne pas avoir discuté, dans sa décision succinctement motivée, des éléments développés dans ses déterminations du 24 août 2020, de sorte qu'elle n'aurait pas pu remettre en cause son argumentation.

**3.2** La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le devoir pour le juge de motiver sa décision. Il suffit que ce dernier mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, 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 III 439 consid. 3.3 et les arrêts cités, JdT 2008 I 4). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties ; elle peut se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 136 I 229 consid. 5.2, JdT 2011 I 58 ; ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; ATF 130 II 530 consid. 4.3). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (TF 5A\_278/2012 du 14 juin 2012 consid. 4.1 ; TF 6B\_726/2010 du 17 mai 2011 consid. 1.3 *in fine*). L'art. 53 CPC n'offre pas de garanties plus étendues que la norme constitutionnelle (TF 5A\_699/2013 du 29 novembre

2013 consid. 2.2 ; TF 5A\_209/2013 du 9 juillet 2013 consid. 6.3 et les réf. citées).

Vu la nature formelle du droit d'être entendu, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, ce moyen doit être examiné en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255 ; ATF 124 I 49 consid. 1) et avec une cognition libre (ATF 121 I 54 consid. 2a et les réf. citées).

Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure (TF 4A\_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 6). La jurisprudence permet ainsi de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de deuxième instance dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, CR CPC, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 5A\_887/2017 du 16 février 2018 consid. 6.1 ; TF 4A\_283/2013 du 20 août 2013, publié in RSPC 1/2014 5).

**3.3** Dans le cas présent, l'ordonnance attaquée est effectivement muette s'agissant de la question de la prétendue nullité de la transaction couplée, soulevée par l'appelante à l'appui de ses déterminations en première instance. En vertu de son plein pouvoir d'examen, la Cour de céans est toutefois en mesure de réparer, le cas échéant, ce vice, ce d'autant qu'il apparaît que l'appelante a pu se déterminer en pleine connaissance de cause à cet égard, comme on le verra ci-dessous (cf. consid. 4 *infra*).



#### **4.**

**4.1** L'appelante soutient que son intention initiale aurait été uniquement de louer les locaux afin d'y exploiter un restaurant et qu'elle n'aurait pas souhaité reprendre tous les meubles qui s'y trouvaient. Face au refus d'A.U.\_\_\_\_\_ et B.U.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) de lui louer le local sans reprise de tous ces meubles, elle aurait été contrainte de l'accepter. Aussi, la transaction couplée serait nulle et l'appelante serait en droit de faire valoir ses prétentions envers les intimés afin qu'ils lui restituent la somme versée pour les meubles. Au demeurant, même si l'on admettait le bien-fondé de la transaction couplée, le prix de vente serait clairement abusif par rapport à la valeur réelle des meubles repris, qui seraient dans un piteux état ; la transaction serait donc en tout état de cause abusive et, partant, nulle. L'appelante en déduit que, l'expulsion ne portant que sur les meubles, les intimés n'auraient pas pu invoquer la protection des cas clairs, l'état de fait et la situation juridique les concernant n'étant pas clairs.

#### **4.2**

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

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections

et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

**4.2.2** Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1). Lorsque le locataire entend s'acquitter de ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A\_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (CACI 4 juillet 2017/289 consid. 3.2).

**4.2.3** La nullité ou l'inefficacité du congé peuvent en principe être constatés en tout temps – même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal – par toute autorité valablement saisie, soit

essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, SJ 2005 I 310).

**4.2.4** L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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). 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 à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

A la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux loués (art. 267 al. 1 CO). S'il ne s'exécute pas de son plein gré, le bailleur peut ouvrir contre lui une action en expulsion. Cette action est une action condamnatoire par laquelle le bailleur demande au juge de contraindre le locataire à lui restituer les locaux, c'est-à-dire à exécuter une obligation de faire. La restitution des locaux étant la conséquence de la résiliation du bail, l'action en expulsion présuppose que le contrat de bail ait valablement pris fin. Le juge de l'expulsion examine la validité du congé, comme la prolongation du bail, à titre préjudiciel. Toutefois, si ces questions ont déjà fait l'objet d'une action en contestation du congé et d'un jugement en force et exécutoire, le juge de l'expulsion est lié par celui-ci. L'action en expulsion formée par le bailleur (art. 267 al. 1 CO) peut faire l'objet de la procédure du cas clair de l'art. 257 CPC, sans tentative de conciliation préalable, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Tel est évidemment le cas lorsque l'action en expulsion a été précédée d'une procédure de contestation du congé et qu'un jugement constatant la validité du congé est en force et exécutoire, du moment qu'il ne reste plus

au juge de l'expulsion qu'à donner ordre au locataire de restituer les locaux (TF 4A\_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2).

**4.2.5** A teneur de l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation avec l'usage de la chose louée. Pour être illicite au sens de l'art. 254 CO, la transaction couplée doit constituer la condition *sine qua non* du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, 5<sup>e</sup> éd., Zurich 2019, n. 17 ad art. 254 CO). On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c, JdT 1993 I 648). Pour être applicable, l'art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée. La doctrine majoritaire relève, à juste titre, que ce sont les prétentions abusives du bailleur, et non de n'importe quel tiers, contre lesquelles le législateur voulait lutter (cf. TF 4C.161/2001 du 26 septembre 2001 consid. 3). Le Tribunal fédéral a souligné l'importance du critère de l'abus, puisqu'il a jugé qu'en cas d'important déséquilibre entre les prestations, il pouvait y avoir une transaction couplée même en cas de relation directe entre les deux contrats (CACI 10 septembre 2013/467 et les réf. citées).

Le bail peut être couplé avec n'importe quelle autre transaction. L'objet de cette transaction n'est pas limité à un type particulier de contrat. La transaction couplée est un contrat distinct du bail à loyer, qui ne ressortit pas à l'objet ordinaire de celui-ci, et qui est imposé au locataire (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 219). La nullité de la convention couplée, selon l'art. 254 CO, n'affecte pas le bail. Celui-ci demeure pleinement valable. Si la transaction couplée figure dans un contrat distinct, celui-ci est nul. En cas de prix surfait, le montant imposé au locataire est réduit. La nullité intervient rétroactivement et ses effets remontent au jour de la conclusion de la transaction couplée. S'il

entend récupérer les montants indument payés au bailleur pour la transaction couplée nulle, le locataire doit agir dans l'année où il a eu connaissance de la nullité. Dans ce cadre, le locataire doit restituer au bailleur ou au tiers les prestations reçues en vertu de la transaction couplée (Lachat et al., op. cit., p. 226).

On désigne en général par le terme « pas-de-porte » la somme d'argent qu'un locataire exige de son successeur pour bénéficier d'un transfert de son bail, respectivement pour la renonciation à son droit au bail. Ce pas-de-porte s'accompagne souvent, voire se confond, avec un contrat de remise de commerce, qui porte également sur la vente de mobilier, d'une clientèle et éventuellement d'un stock. Une telle convention n'est pas illicite en soi. Il faut cependant réserver les cas dans lesquels le prix est exagéré. Le versement d'un pas-de-porte exigé par un tiers ne tombe sous le coup de l'art. 254 CO que si le bailleur ou son représentant connaît le couplage et y consent, *a fortiori* lorsque le bailleur exige le paiement d'un pas-de-porte pour lui (CACI 10 septembre 2013/467).

Le locataire qui tarderait à se prévaloir de la nullité de la transaction couplée commettrait, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) (CACI 10 septembre 2013/467). La vente du fonds de commerce ne pose en principe pas de problème dans la mesure où le locataire a la volonté de conclure la transaction, sauf dans les cas où le prix de vente apparaît exagéré. Il en va de même de l'inventaire de reprise, des stocks de marchandise ainsi que du goodwill dans le secteur de l'hôtellerie (CACI 13 février 2018/89 consid. 4.2).

**4.3** En l'espèce, alors qu'au 20 janvier 2020, les arriérés de loyer concernaient encore les mois de janvier, février et mars 2020 pour un montant de 16'500 fr., le courrier de résiliation du 10 mars 2020 ne faisait état plus que de loyers échus de février à mars 2020 pour un montant total de 11'000 francs. Il est établi que le 7 avril 2020, l'appelante s'est acquittée d'un montant de 11'000 fr. correspondant à deux mois de loyers.

Ce paiement est toutefois intervenu tardivement compte tenu du délai comminatoire venu à échéance au plus tard le 10 mars 2020. On relèvera que l'appelante n'a au demeurant pas invoqué de compensation avec une créance en répétition de l'indu dans ce délai.

C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu dans son ordonnance que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de sommation de trente jours, dès lors que seul le paiement du loyer du mois de janvier 2020, de 5'500 fr., était intervenu dans ce délai. Il s'ensuit que la résiliation du bail signifiée le 10 mars 2020 pour le 30 avril 2020 est valable sous l'angle du défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, une prolongation de bail n'entrant pas en ligne de compte en cas de demeure du locataire.

Or, l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux. Partant, l'expulsion, qui s'appuie également sur l'art. 257d CO, est fondée, puisque le contrat de bail a valablement pris fin le 30 avril 2020 (cf. TF 4A\_703/2015 du 26 janvier 2016 consid. 5). Aussi, le premier juge pouvait se limiter à examiner la validité du congé sous l'angle de la demeure de la locataire, avant d'admettre l'existence d'un cas clair. En effet, comme mentionné ci-dessus (cf. consid. 4.2.5 *supra*), la nullité de la convention couplée n'affecte pas le bail, et la restitution de la chose louée est la conséquence de la résiliation du bail intervenue valablement en l'espèce.

Dans ces conditions, on ne saurait retenir la violation du droit d'être entendu de l'appelante ni celle des dispositions sur l'expulsion en cas de demeure du locataire en procédure de cas clair, voire celle de l'obligation de restituer la chose louée en découlant.

Au surplus, dans la mesure où l'appelante se prévaut encore de la restitution des clés intervenue dans le cadre de l'état des lieux pour remettre en cause son accès aux locaux, ce moyen n'est nullement pertinent au regard des modalités d'exécution forcée prévues dans l'ordonnance attaquée.

**5.** Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 765 fr. (art. 62 al. 1 et 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).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broevully pour qu'elle fixe à X. \_\_\_\_\_ Sàrl, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (local commercial).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 765 fr. (sept cent soixante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante X. \_\_\_\_\_ Sàrl.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Jacques Piller (pour X. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Christian Delaloye (pour A.U. \_\_\_\_\_ et B.U. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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).

La greffière :



