

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 août 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Maillard, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 257d CO ; 257, 308 al. 1 let. a et al. 2, 311 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 mai 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant et **S.**_____ **SA**, à Lausanne, locataires, d'avec **B.**_____, p.a. E._____ Sàrl, à Lausanne, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 mai 2021, envoyée pour notification aux parties le 18 mai 2021, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à S._____SA et à T._____ de quitter et rendre libres pour le 8 juin 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (locaux commerciaux de 80m2 et 18m2 au rez inférieur et places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 300 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le congé signifié le 21 janvier 2021 pour le 28 février 2021 était valable, dès lors que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'arriéré de loyer de 3'302 fr. pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2020 dans le délai comminatoire de trente jours fixé par le bailleur par courriers recommandés du 11 décembre 2020. Il a en outre constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. Par acte du 31 mai 2021 dirigé contre B._____ et S._____SA, T._____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en

ce sens que la requête d'expulsion 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.

Par réponse du 28 juin 2021, B._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la fixation d'un nouveau délai aux locataires pour quitter et rendre libres les locaux.

S._____SA a été déclarée en faillite avec effet au 15 avril 2021. Compte tenu du caractère urgent des procédures d'évacuation, il n'y a pas lieu de suspendre la procédure (art. 207 al. 1 LP ; TF 4A_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 1 ; TF 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4). Un délai de réponse a été imparti à la masse en faillite de S._____SA (cf. ATF 133 III 377 consid. 6, in SJ 2007 I 443). Celle-ci ne s'est pas déterminée dans le délai imparti à cet effet.

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

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 17 mai 2018, B._____, représenté par la gérance [...], a remis en location à S._____SA, alors représentée par son administrateur T._____, des locaux dans l'immeuble sis [...]. Ces locaux étaient constitués d'une surface d'environ 80 m² et d'un dépôt d'environ 18 m² au rez inférieur, ainsi que de deux places de parc extérieures. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} juin 2018 au 30 juin 2023, renouvelable pour cinq ans. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'651 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires compris.

Par avenant du 10 octobre 2019, T._____ est devenu « *colocataire et co-solidairement responsable au même titre que S._____SA* ».

S._____SA a pour but toutes prestations de services dans le domaine de la production alimentaire, la restauration et le service de livraison à domicile, en particulier pour les pizzas et autres aliments, ainsi que l'acquisition, la détention et la gestion de participations dans les sociétés affiliées. Le 15 octobre 2019, T._____ a été radié de sa fonction d'administrateur de S._____SA au profit de [...].

2. Par courriers recommandés adressés le 11 décembre 2020 à T._____ et à S._____SA, le bailleur a mis les locataires en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 3'302 fr. correspondant au loyer des locaux commerciaux des mois de novembre et décembre 2020, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Les plis ont été retournés à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ».

Par formule officielle du 21 janvier 2021, adressée sous pli recommandé tant à T._____ qu'à S._____SA, B._____ a signifié à ses locataires la résiliation du contrat de bail pour le 28 février 2021, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 11 décembre 2020. Le pli à l'attention de S._____SA a été retourné à son expéditeur avec la mention « non réclamé » et le pli destiné à T._____ lui a été notifié le 27 janvier 2021.

3. T._____ et S._____SA ont déposé à une date indéterminée une requête en annulation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

4. Le 2 mars 2021, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de S._____SA et d'T._____ des locaux précités.

Une citation à comparaître a été envoyée aux parties le 25 mars 2021 en courrier recommandé. S._____SA et T._____ n'ayant pas retiré ces plis, ils leur ont été retournés en courrier A le 8 avril suivant.

S._____SA a été déclarée en faillite avec effet au 15 avril 2021.

T._____ a déposé des déterminations écrites les 26 avril et 7 mai 2021. Il a conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion et a notamment produit à l'appui de ses écritures la copie d'un message WhatsApp qui fait référence à une annonce d'ImmoScout24 selon laquelle un fond de commerce est à remettre à Lausanne pour 60'000 fr. et qu'une surface commerciale d'une pièce est à louer à l'avenue [...].

Une audience d'expulsion a eu lieu le 10 mai 2021, à laquelle ont assisté Julien Greub, agent d'affaires breveté, pour le bailleur et T._____. Le représentant du bailleur a confirmé ses conclusions.

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 sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 26 mars 2021/145 ; CACI 22 janvier 2019/29).

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 validité de la résiliation ayant été contestée et le loyer mensuel des locaux s'élevant à 1'651 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, 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) et dirigé contre la bailleur ainsi que la colocataire de l'appelant (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable, sous réserve du considérant 3 ci-après.

La réponse de l'intimé B. _____, déposée en temps utile, est également recevable.

2. 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 ; CACI 26 mars 2021/145 ; CACI 25 novembre 2020/540 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC).

3.

3.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569

consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié, notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur des griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). De même, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 7 avril 2021/173 ; CACI 8 juin 2020/223 ; CACI 16 décembre 2019/665).

3.2 En l'espèce, l'appel contient une rubrique intitulée « rappel des faits », dans laquelle l'appelant invite la Cour de céans à se référer aux faits exposés dans ses précédentes écritures, puis énonce quelques faits de son cru sous forme d'allégués (n^{os} 1 à 11) accompagnés d'offres de preuve. Comme indiqué ci-dessus, il n'appartient toutefois pas à la Cour de céans de comparer l'état de fait de l'ordonnance entreprise avec celui exposé dans des écrits antérieurs de l'appelant ou dans son appel pour en déduire les éventuelles critiques et modifications souhaitées. Cette partie du mémoire d'appel est donc irrecevable.

4.

4.1 L'appelant fait valoir que l'administrateur de l'intimée S. _____ SA, [...], serait atteint d'une maladie grave qui l'aurait empêché de gérer les affaires de la société. Il soutient que le juge de paix aurait dû lui désigner un curateur au sens de l'art. 69 CPC.

4.2 Selon l'art. 69 al. 1 CPC, si une partie est manifestement incapable de procéder elle-même, le tribunal peut l'inviter à commettre un représentant. Si la partie ne donne pas suite à cette injonction dans le délai imparti, le tribunal en désigne un.

L'incapacité de procéder visée par l'art. 69 al. 1 CPC doit être manifeste et suppose que le justiciable se trouve dans l'incapacité totale de procéder sans l'assistance d'un avocat, de sorte que cette disposition doit être appliquée de manière restrictive. Lorsque le tribunal constate l'incapacité manifeste, il dispose encore d'une marge d'appréciation quant à l'opportunité de mettre en œuvre l'art. 69 al. 1 CPC (TF 5A_504/2018 du 25 juin 2018 consid. 4 ; TF 5A_541/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1 et les réf. citées, RSPC 2016 p. 223).

4.3 En l'espèce, la maladie grave alléguée par l'appelant n'est pas établie. Le dossier ne contient par ailleurs aucun élément qui permettrait de retenir que l'administrateur de l'intimée n'était pas apte à intervenir de manière autonome dans le cadre de la procédure engagée contre la société ou de désigner une personne pour la représenter. On ne saurait en particulier pas retenir l'existence d'une incapacité de procéder pour le seul motif que l'intéressé n'a pas retiré des plis qui étaient destinés à la société intimée et qu'il n'a pas comparu à l'audience.

Le moyen doit donc être rejeté.

5.

5.1 L'appelant soutient ensuite que les conditions posées par l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées. Il fait valoir que le congé devra être annulé dans la mesure où il a été donné en période de pandémie liée au Covid-19 et où il constituerait un congé-représailles signifié à la suite d'un litige ayant opposé les parties au sujet de la vente du fond de commerce projetée par le bailleur en octobre 2020. L'appelant expose par ailleurs et principalement que la question de savoir si l'intégralité du loyer reste due

lorsque le locataire se voit interdire d'exercer pleinement son activité en raison de la pandémie fait l'objet de débats nourris en doctrine et n'est pas tranchée définitivement. Il prétend enfin que, dans la mesure où le formulaire de résiliation faisait état de la possibilité de requérir une prolongation de bail, ce dernier pourra être prolongé.

5.2

5.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

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 doit être 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 (*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF

4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 3 août 2016/432 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 201 p. 119 ; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140). Il ne suffit donc pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluants (TF 5A_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.3.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1). 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_550/2020 précité consid. 5.1).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1).

5.2.2 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). 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).

5.2.3 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

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 saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, 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 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.3 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.3).

5.2.3.1 La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

5.2.3.2 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevir aux règles de la bonne foi ; 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 (ATF 140 III 591 consid. 1). 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 et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; 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 120 II 31 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105, spéc. p. 107 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

5.2.3.3 L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

En principe, le congé donné en cas de demeure du locataire en application de la procédure prévue à l'art. 257d CO peut être annulé au motif qu'il constitue un congé de repréailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Le Tribunal fédéral a toutefois eu l'occasion de préciser qu'il n'y a rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer en application de l'art. 257d CO même s'il est en litige avec

ce dernier – que le litige ait ou non été porté devant l'autorité de conciliation ou judiciaire – et désire pour ce motif également mettre fin au contrat de bail. Ce n'est donc que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 consid. 2 et les réf. citées).

5.2.3.4 Selon l'art. 272a let. c CO, aucune prolongation de bail n'est accordée lorsque le congé est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO). Les règles sur la prolongation de bail sont de droit impératif (Lachat/Stastny, op. cit., n. 1.9 p. 995 et les réf. citées).

5.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé a été signifié sur formule officielle aux deux colocataires après qu'ils ont été vainement mis en demeure de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, des loyers contractuellement prévus pour les mois de novembre et décembre 2020.

Il est vrai que la question de l'exigibilité du loyer des locaux commerciaux loués par des commerçants contraints de cesser leur activité sur ordre des autorités fait l'objet de débats nourris en doctrine (cf. notamment la contribution, citée par l'appelant, de Lachat et Brutschin, Le bail au temps du coronavirus in SJ 2020 II 111ss et les réf. citées). La question ne se pose toutefois que pour les locataires qui ont été obligés de fermer leur commerce ou dont l'activité a à tout le moins été fortement impactée à la suite des mesures décrétées par l'Etat. Or l'appelant n'a jamais allégué que l'activité commerciale déployée dans les locaux loués avait dû être interrompue ni même qu'elle avait été entravée à la suite des décisions prises par les autorités politiques. Il ne l'affirme d'ailleurs même pas clairement dans son appel. Au contraire, il déclare que c'est un « *malencontreux concours de circonstances* » qui a fait qu'ils n'ont pas payé les loyers de novembre et décembre 2020, parce qu'il n'était plus organe de la société intimée et que [...] était malade. On pourrait certes concevoir que la fermeture de certains commerces décrétée en raison de la pandémie, et notamment celle des restaurants, constitue un fait notoire. L'appelant n'allègue toutefois pas qu'un restaurant était exploité

dans les locaux en question. Le dossier ne contient d'ailleurs aucun élément suffisamment probant à ce sujet : le bail ne fournit aucune indication quant à la nature de l'activité commerciale exercée par les locataires. Si le but de S. _____ SA inscrit au registre du commerce inclut la restauration, il mentionne également le service de livraison à domicile, soit une activité qui n'a jamais été impactée par les mesures de restriction sanitaire. En d'autres termes, l'appelant ne fait pas valoir d'arguments qui permettraient de considérer qu'il se trouvait dans une situation où l'exigibilité du loyer convenu contractuellement pourrait être discutée. L'efficacité du congé donné en application de l'art. 257d CO n'est dès lors pas douteuse.

Pour le reste, l'appelant ne prétend pas que l'on serait en présence d'une des situations exceptionnelles envisagées par la jurisprudence pour admettre l'annulation d'un congé donné pour non-paiement du loyer sur la base de l'art. 271 al. 1 CO. Aucun auteur ne soutient par ailleurs qu'une telle résiliation serait annulable du seul fait qu'elle a été signifiée en période de pandémie. L'appelant ne fait en outre valoir aucun argument sérieux qui permettrait d'envisager la possibilité d'une annulation du congé fondée sur l'art. 271a al. 1 let. a CO. L'annonce publiée sur le site ImmoScout24 portant sur la location d'une surface commerciale d'une pièce sise à l'avenue [...], avec la reprise d'un fonds de commerce pour 60'000 fr. ne constitue même pas un indice en ce sens, et ce d'autant moins qu'on ignore qui est l'auteur de cette publication.

Enfin, et contrairement à ce que pense l'appelant, on peut également exclure toute possibilité que la commission de conciliation ou une autorité judiciaire lui octroie une prolongation de bail. Une telle prolongation est en effet exclue par une disposition impérative de la loi en cas de résiliation pour non-paiement du loyer (cf. art. 272a al. 1 let. a CO). Le fait que la formule officielle de notification de résiliation de bail utilisée - qui est la seule agréée par le canton de Vaud et dont le bailleur devait impérativement faire usage sous peine de nullité (art. 266o CO) - indique que le locataire peut demander la prolongation du bail ne signifie naturellement pas qu'elle pourra lui être octroyée par une autorité dans

les cas où la loi l'exclut impérativement. Le formulaire officiel renvoie d'ailleurs expressément aux art. 272 à 272c CO, soit également à la disposition exclusive de prolongation qu'est l'art. 272a CO.

Il découle de ce qui précède que l'appelant ne fait valoir aucune objection sérieuse qui soit susceptible de remettre en cause le cas clair. Ses griefs doivent par conséquent être rejetés.

6.

6.1 L'appelant se plaint enfin d'une violation de son droit d'être entendu. Il reproche en particulier au premier juge de ne pas avoir évoqué dans son ordonnance la situation pandémique ni traité les avis de doctrine divisés contenus dans l'article de Lachat et Brutschin précité.

6.2 Selon la jurisprudence, l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinente pour l'issue du litige, commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; ATF 136 I 6 consid. 2.1 ; TF 5A_30/2020 du 6 mai 2020 consid. 4.1 ; TF 5A_107/2019 du 19 juin 2019 consid. 2.1). De même, la jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; TF 5A_107/2019 précité consid. 2.1). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 5A_107/2019 précité consid. 2.1 ; TF 6B_649/2018 du 15 novembre 2018 consid. 1.1).

6.3 En l'espèce, l'appelant s'est déterminé à deux reprises par écrit devant l'autorité de première instance, par écritures des 26 avril et 7 mai 2021. S'agissant de la pandémie et de son impact sur la procédure en cas clair, il s'est borné à indiquer que « *la situation du Covid-19 est une circonstance particulière rendant le cas tout sauf clair* » (déterminations du 26 avril 2021, all. 10). Il ne ressort pas du dossier qu'il aurait été plus précis lors de l'audience du 10 mai 2021. Dès lors, et face à un grief aussi inconsistant, on ne saurait reprocher au juge de paix de ne pas s'être penché sur toutes les questions imaginables en lien avec la pandémie ni d'avoir traité la problématique soulevée par les auteurs de la contribution publiée dans la SJ 2020 II 111, qui n'avait d'ailleurs pas été citée par l'appelant avant le dépôt de son appel.

Partant, le grief est infondé.

7. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable (cf. *supra* consid. 3.2) et le dossier retourné au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu le sort de l'appel, l'intimé B. _____ a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 1'125 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
prononce :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à S. _____ SA et à T. _____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (locaux commerciaux de 80m² et 18m² au rez inférieur et deux places de parc extérieures).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant T. _____.
- V.** L'appelant T. _____ doit verser à l'intimé B. _____ la somme de 1'125 fr. (mille cent vingt-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** 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 Fateh Boudiaf (pour T. _____),
- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour B. _____),

- S. _____ SA, par l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne,

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

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

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 :