

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 décembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Perrot et Oulevey, juges
Greffier : M. Klay

Art. 257d, 273 al. 1 CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, **N.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 août 2022 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.H.**_____, **B.H.**_____ et **C.H.**_____, à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 août 2022, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix) a ordonné à T._____, N._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 29 septembre 2022, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (local commercial d'environ 150 m² au sol - covering/nettoyage de véhicules au rez-de-chaussée) (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 des parties bailleuses, 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 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire verserait aux parties bailleuses, solidairement entre elles, la somme de 480 fr. en remboursement de leur avance de frais et la somme de 1'100 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

Le juge de paix a considéré que pour réclamer le paiement de 3'700 fr. représentant les loyers dus au 1^{er} février 2022 pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 28 février 2022, les parties bailleuses avaient fait notifier le 28 janvier 2022 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant notamment la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai imparti, que la résiliation de bail pour le 30 avril 2022 signifiée par les parties bailleuses à la partie locataire par avis du 15 mars 2022 était donc valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'article 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 12 septembre 2022, T._____ (ci-après : l'appelant ou le locataire), indiquant avoir signé cet écrit « directement par [lui]-même, en [s]on nom personnel et également en [s]a qualité de représentant valable de la société N._____ », a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant « pour [s]on propre compte ainsi que pour le compte de la société », avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au rejet de la requête d'expulsion déposée le 24 mai 2022 à son encontre et à l'encontre de N._____ s'agissant du local commercial sis [...] (rez-de-chaussée, surface commerciale de 150 m²) ; subsidiairement à ce qu'un délai au 31 décembre 2022 lui soit accordé pour quitter et rendre libre de tous occupants et de tous objets le local commercial susmentionné. Il a sollicité que l'effet suspensif soit le cas échéant restitué à son appel et que l'expulsion prononcée dans l'ordonnance litigieuse soit par conséquent suspendue. Il a en outre requis que lui soit accordée la faculté de déposer un mémoire complémentaire une fois connues les déterminations de la partie adverse, qu'une audience soit fixée afin de l'entendre ainsi que divers témoins et qu'une expertise confiée à [...] soit mise en œuvre. Il a enfin produit une copie partielle de l'ordonnance entreprise et une copie de l'enveloppe ayant contenu cette décision.

Dans un avis du 13 septembre 2022, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a indiqué à l'appelant que sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC).

Le 10 novembre 2022, les parties ont été informées 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 l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Le 20 avril 2020, A.H._____, B.H._____ et C.H._____ (ci-après : les intimés ou les bailleurs), en qualité de bailleurs, et « N._____ M. T._____ », en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur des locaux d'une surface approximative de 150 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...]. Les parties sont convenues que l'usage des locaux concernait le « covering/nettoyage de véhicules », que le bail commencerait le 1^{er} mai 2020, à midi, pour se terminer le 31 juillet 2020, à midi, que la résiliation de l'une ou l'autre des parties se faisait deux mois à l'avance, que par la suite le bail serait renouvelé tacitement de deux mois en deux mois et que le loyer mensuel total – payable deux mois à l'avance – serait de 1'850 fr., à savoir 1'800 fr. de loyer net et 50 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

2. Par courrier recommandé du 28 janvier 2022, les bailleurs, par l'intermédiaire de la gérance U._____ SA, ont notamment mis en demeure le locataire de verser, dans un délai de trente jours dès réception, la somme de 3'750 fr. – représentant les loyers des mois de janvier et février 2022, charges comprises, ainsi que des frais administratifs par 50 francs –, en lui indiquant qu'à défaut, ils seraient contraints de résilier le bail à loyer selon l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

Le locataire a retiré ce pli le 7 février 2022.

3. Par formule officielle du 15 mars 2022, les bailleurs, représentés par la gérance U._____ SA, ont résilié le bail du locataire pour le 30 avril 2022 pour non-paiement de loyer en application de l'art. 257d CO. Dans un courrier recommandé d'accompagnement de cette formule, les bailleurs ont indiqué que cette résiliation intervenait en raison du fait que le locataire ne s'était pas acquitté du montant réclamé à titre de loyer et de frais dans le délai de mise en demeure impartie par lettre du 28 janvier 2022.

Ce pli recommandé n'a pas été retiré par le locataire.

4. L'état des lieux de sortie s'est déroulé le 29 avril 2022 en présence du locataire, des bailleurs et de la gérance U._____ SA.

5. a) Par requête en cas clair du 24 mai 2022, A.H._____, B.H._____ et C.H._____, agissant par l'intermédiaire de Me Pierre-Xavier Luciani, ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I.- Ordre est donné à M. T._____, N._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0] pour insoumission à une décision de l'autorité, d'évacuer le local commercial sis [...], de le rendre vide de tout occupant et de tout objet et de remettre les clés au bailleur dans un délai de cinq jours dès l'entrée en force de la décision.

II.- A défaut d'exécution du chiffre I.-, ordre est d'ores et déjà donné à l'Autorité compétente de procéder à l'exécution forcée du chiffre I.- qui précède, cas échéant par la force, au sens des articles 335ss CPC.

III.- L'Autorité compétente pourra pénétrer dans les locaux objets de la décision à intervenir, même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur simple présentation de l'Ordonnance à intervenir, de concourir à l'exécution forcée.

IV.- Condamner T._____, N._____, à verser à A.H._____, B.H._____ et C.H._____, la somme mensuelle de CHF 1'850.- dès le 1^{er} mai 2022 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

V. Sous suite de frais et dépens. »

b) T._____, en qualité de « locataire principal », et Z._____, en qualité de « repreneur », se sont déterminés le 29 juin 2022. Dans un écrit peu clair, ils ont exposé que T._____ mettait les locaux commerciaux sis [...] « à disposition » de Z._____ « jusqu'à ce que les problèmes [l]e concernant avec le propriétaire soie régler [sic] par devant le juge de paix », se plaignant vraisemblablement du fait que, selon eux, les bailleurs auraient révoqué leur accord à un transfert de bail entre les auteurs de l'écrit.

c) Le juge de paix a tenu une audience d'expulsion le 24 août 2022 à laquelle se sont présentés A.H._____ et C.H._____, assistés de leur conseil commun, le locataire T._____ ne se présentant pas ni personne en son nom. A cette occasion, les bailleurs ont retiré la conclusion IV de leur requête, qu'ils ont confirmée pour le surplus.

En droit :

1.

1.1

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).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu

égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitations ou de locaux commerciaux (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; CACI 26 mars 2021/145).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.1.2 La capacité d'être partie et la capacité d'ester en justice sont inséparables des notions, respectivement, de jouissance des droits civils et d'exercice des droits civils, appartenant au droit matériel (ATF 142 III 782 consid. 3.1.2). Seules les personnes physiques (art. 11 CC) et les personnes morales (art. 53 CC) ont la jouissance des droits civils, et donc la capacité d'être partie.

La capacité d'être partie représente le pendant procédural de la jouissance des droits civils. Il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC), qui doit être examinée d'office par le tribunal (art. 60 CPC). Une demande déposée par ou contre une partie inexistante doit être déclarée irrecevable (CACI 7 avril 2022/198 ; CACI 5 avril 2013/190).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'850 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

T._____ indique dans son appel agir en son nom propre ainsi qu'au nom de N._____. Or, cette dernière, non inscrite au Registre du commerce, apparaît être une entreprise en raison individuelle, de sorte qu'elle n'est pas une personne morale, qu'elle est dépourvue de la personnalité juridique et que c'est par le biais de T._____ que s'effectuent les actes officiels. Même si le nom de l'entreprise individuelle apparaît dans le contrat de bail ou dans la décision litigieuse, il n'en

découle aucune conséquence juridique. Seul l'appelant est concerné par ces actes. Ainsi, celui-ci ne peut former appel au nom d'une raison individuelle dépourvue de la personnalité juridique et qui n'a donc pas la qualité pour agir, de sorte que l'appel est irrecevable en tant qu'il a été déposé par N._____.

En revanche, 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 en tant qu'il a été déposé par T._____.

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, SJ 2013 I 129 ; CACI 31 août 2021/422 consid. 2).

La procédure de protection dans les cas clairs est en outre soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC), et plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

2.2 Dans son écriture, l'appelant indique joindre en annexe des courriers échangés avec les intimés durant l'été 2021. Or, aucun document n'a été transmis avec son appel, hormis l'ordonnance litigieuse. Cela étant, même si l'appelant avait produit de telles pièces, elles auraient été irrecevables au vu de la jurisprudence précitée (consid. 2.1 *supra*).

S'agissant des réquisitions de l'appelant tendant à la mise en œuvre de différentes expertises et à l'audition de témoins, elles sont irrecevables, dès lors que le juge d'appel doit évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi (consid. 2.1 *supra* également). Les faits que l'appelant entend faire établir en deuxième instance, pour autant que pertinents, n'ont pas été invoqués devant le premier juge. Par conséquent, l'appelant ne saurait requérir que ces faits nouveaux soient établis devant l'autorité d'appel.

3. Dans ses griefs au fond, l'appelant soutient tout d'abord que le retard de loyer objet de la sommation a « finalement » été rattrapé dans un « délai juste un peu plus long que celui de trente jours prévu par la loi », que le conseil des bailleurs aurait admis ce paiement lors de l'état des lieux du mois de mai 2022, que depuis lors, il n'y aurait plus eu de retard, que, par ailleurs, le bail aurait dû être repris par une tierce personne et que les intimés auraient finalement refusé cette reprise, de sorte que la partie bailleuse se montrerait déloyale en maintenant sa requête d'expulsion. L'appelant développe ensuite longuement le déroulement de sa relation contractuelle avec les intimés, les accusant d'avoir fait preuve de mauvaise foi à plusieurs égards.

3.1

3.1.1 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 référence 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 (*substanziert 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 et les références citées ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.1). Fait partie de ces exceptions celle de compensation. Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (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).

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, 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.2 ; 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 références citées ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1).

3.1.2 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). 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).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI 4 août 2022/396).

Le congé extraordinaire de l'art. 257d CO peut être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO s'il apparaît qu'il consacre une attitude contraire à la bonne foi (ATF 121 II 31 consid. 4). Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les 30 jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO

(TF 4A_ 519/2015 du 4 février 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A 469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314). Ainsi, lorsqu'il n'est pas établi que le locataire a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, celui-ci est déchu de se prévaloir, dans la procédure d'expulsion en cas clair, d'un prétendu abus de droit (CACI 28 juin 2018/379 ; CACI 25 janvier 2012/44).

3.1.3 Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid 3.2 *in fine* ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*).

3.1.4 En l'espèce, dans le cadre de la procédure de première instance, l'appelant s'est uniquement plaint du fait que les intimés auraient révoqué leur accord à un transfert de son bail à une tierce personne (cf. déterminations du 29 juin 2022). Ce grief, répété par le locataire dans son appel, est sans lien avec la validité de la résiliation du bail de l'appelant ni avec son expulsion, de sorte qu'il n'est pas pertinent pour la présente cause. Les autres arguments soulevés par l'appelant selon lesquels le loyer aurait été trop élevé dès le départ, que le bien présentait des défauts et qu'il aurait investi un montant de 35'000 fr. pour des travaux et des aménagements du bien loué ne sont pas non plus

pertinents dans le cadre de la présente procédure, qui ne concerne que les objets examinés dans l'ordonnance d'expulsion litigieuse.

Quant aux griefs de l'appelant relatifs à une attitude contraire à la bonne foi des intimés s'agissant du moment de la notification de l'avis comminatoire, des contraventions qui auraient été infligées aux clients de l'appelant stationnant vers l'immeuble et de la tolérance dans les retards de paiement par le passé, ils ne peuvent être invoqués en l'occurrence. L'appelant n'expose en effet pas - et ne prouve en tout cas pas - avoir saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, de sorte qu'il est déchu de se prévaloir d'une éventuelle attitude contraire à la bonne foi des intimées dans le cadre de la présente procédure d'expulsion en cas clair (cf. consid. 3.1.2 *supra*).

Concernant l'argument selon lequel le retard de loyer a « finalement » été rattrapé dans un « délai juste un peu plus long que celui de trente jours prévu par la loi », l'appelant reconnaît qu'il ne s'est pas acquitté des loyers ayant fondé la résiliation de son bail dans le délai comminatoire de trente jours ; il n'établit au demeurant pas le contraire, ni ne prouve ses allégations selon lesquelles il aurait rapidement réglé cet arriéré et n'aurait ensuite plus eu de retard dans le paiement des loyers. La jurisprudence prévoit au demeurant que lorsque l'arriéré n'est pas réglé dans le délai comminatoire, le locataire doit subir la résiliation du bail, même si l'arriéré a finalement été payé (consid. 3.1.2 *supra*). Le seul grief pertinent de l'appelant invoqué pour tenter de justifier que la résiliation du bail ne serait pas valide, tombe donc aussi à faux.

Enfin, s'agissant de la conclusion subsidiaire tendant à obtenir un report de la date d'évacuation au 31 décembre 2022, elle n'est pas motivée spécifiquement et ne peut donc qu'être écartée, pour autant qu'elle ait un objet, l'appelant exposant lui-même avoir déjà procédé à l'état des lieux de sortie.

4. En conclusion, 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 l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné au juge de paix afin qu'il fixe rapidement au locataire, dans la mesure nécessaire, un nouveau délai pour libérer les locaux.

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).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant T._____.
- IV.** Le dossier de la cause est renvoyé au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à T._____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] (local commercial d'environ 150 m² au sol - covering/nettoyage de véhicules au rez-de-chaussée).

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. T. _____,
- Me Pierre-Xavier Luciani (pour A.H. _____, B.H. _____ et C.H. _____),

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

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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).

Le greffier :