

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 août 2023 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 août 2023, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix), a pris acte du retrait de la requête d'expulsion en tant qu'elle était dirigée contre F._____ (I), a ordonné à H._____ de quitter et rendre libres pour le 18 septembre 2023 les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (locaux commerciaux à l'usage d'une discothèque au rez-de-chaussée et au sous-sol + administration au 1^{er} étage et une cave) (II), a dit qu'à défaut pour la 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 l'ordonnance sur requête des bailleurs, en procédant au besoin à l'ouverture forcée des locaux (III), 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 (IV), a statué sur les frais (V à VIII) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (IX).

En droit, statuant sur la requête en cas clair déposée le 13 juin 2023 par R._____, bailleresse, tendant à l'expulsion de H._____, partie locataire, le juge de paix a constaté que pour réclamer le paiement des loyers en souffrance, par 139'747 fr. 50, la bailleresse avait fait notifier, le 8 février 2023, à la partie locataire deux lettres recommandées renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Il a en outre constaté que l'arriéré n'avait pas été acquitté par H._____ dans ledit délai, de sorte que les congés du 21 mars 2023 étaient valables. Partant, le premier juge a prononcé l'expulsion de H._____.

B. Par acte du 4 septembre 2023, H._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion du 13 juin 2023 soit rejetée. Elle a en outre produit un bordereau de pièces.

R._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par avis du 19 octobre 2023, 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'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. a) L'intimée est une fondation inscrite au Registre du commerce [...], dont le siège est à [...]. Son conseil de fondation est composé de trois membres, soit S._____, N._____ et O._____.

b) L'appelante est une société anonyme de droit suisse inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 6 avril 2005, dont le but est l'exploitation d'établissements publics, hôtels, bars, discothèques et restaurants. G._____ (ci-après : G._____) est actuellement inscrit en tant qu'unique administrateur de la société, au bénéfice de la signature individuelle.

2. Par contrat de bail du 31 août 2015, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par [...] (ci-après : la gérance), a remis en location à l'appelante, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} mars 2015, des locaux comprenant une discothèque au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi qu'un local d'administration au 1^{er} étage, soit une surface totale d'environ 566 m² sise [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 16'941 fr., auquel s'ajoutait un acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 1'400 fr., payable d'avance.

Par contrat de vente et d'achat d'actions du 3 septembre 2015, N._____, V._____, C._____ et O._____, en qualité de vendeurs, ont cédé leurs parts de la société appelante à F._____ et G._____, en qualité d'acheteurs, pour un prix de vente de 2'400'000 francs.

Par contrat de bail à loyer du 30 août 2018, l'intimée, bailleresse, représentée par la gérance, a remis à bail à l'appelante et à G._____, locataires, solidairement responsables, avec effet au 1^{er} septembre 2018, une « cave appartenant au magasin avec vitrine du rez-de-chaussée », dans l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 150 fr., payable d'avance.

3. a) Par courriers recommandés du 8 février 2023, la bailleresse, par l'intermédiaire de la gérance, a imparti à G._____ et à l'appelante un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 138'847 fr. 50 - correspondant aux loyers de la discothèque dus pour les mois de juillet 2022 à février 2023 - en indiquant qu'à défaut, le bail du 31 août 2015 serait résilié en application de l'art. 257d CO.

b) Par courriers recommandés du même jour, la bailleresse, par l'intermédiaire de la gérance, a imparti à G._____ et à l'appelante un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 900 fr. - correspondant aux loyers de la cave dus pour les mois de septembre 2022 à février 2023 - en indiquant qu'à défaut, le bail du 30 août 2018 serait résilié en application de l'art. 257d CO.

c) Les courriers précités ont été notifiés à leurs destinataires le 10 février 2023. Ces derniers n'ont toutefois pas payé les montants réclamés par la bailleresse dans le délai imparti.

4. a) Par formules officielles du 21 mars 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à G._____ et à l'appelante, la bailleresse, agissant par la gérance, leur a signifié la résiliation du contrat

de bail du 31 août 2015, avec effet au 30 avril 2023, pour défaut de paiement du loyer.

Dites formules officielles désignent ainsi le local : « [...], [...], Surface commerciale - Bail n°[...]». A côté de cette mention, figure la note manuscrite suivante : « = discothèque ».

b) Par formules officielles du 21 mars 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à G._____ et à l'appelante, la bailleuse, agissant par la gérance, leur a signifié la résiliation du contrat de bail du 30 août 2018, avec effet au 30 avril 2023, pour défaut de paiement du loyer.

Les formules officielles précitées indiquent la mention suivante au sujet du local : « [...], [...], Surface commerciale - Bail n°[...] », à côté de laquelle figure la note manuscrite suivante : « = cave ».

c) Les plis adressés à G._____ ont été distribués à son destinataire le 23 mars 2023. Quant aux plis adressés à l'appelante, ils n'ont pas été retirés par celle-ci à l'échéance du délai de garde postale le 30 mars 2023.

Les locataires n'ont pas libéré les locaux.

5. Par requête en cas clair du 13 juin 2023 adressée au juge de paix, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de l'appelante et de F._____.

Par écriture du 9 août 2023, l'appelante a produit deux pièces, soit notamment une copie du contrat de vente et d'achat d'actions du 3 septembre 2015.

Par courrier du 9 août 2023, le conseil de l'appelante a indiqué au premier juge qu'il représentait également F._____ et a produit une procuration en ce sens.

L'audience d'expulsion a été tenue le 21 août 2023. A cette occasion, l'intimée a retiré les conclusions prises dans sa requête d'expulsion à l'encontre de F._____, la qualité de codébiteur des baux n'étant pas démontrée à son égard.

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235).

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).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel total de 18'491 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède manifestement 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre l'ordonnance attaquée (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (ATF 146 III 416 consid. 5.3 ; TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou

maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

2.2.2 En l'espèce, outre les pièces de forme, l'appelante a produit deux pièces nouvelles (*pseudo-nova*), à savoir les deux avis de résiliation des baux adressés le 21 mars 2023 à G._____, dont il convient d'examiner la recevabilité au regard de l'art. 317 al. 1 CPC. L'appelante se contente d'alléguer à cet égard que ces documents n'étaient pas disponibles au moment de l'audience de première instance. G._____ est cependant l'administrateur unique de l'appelante, de sorte que les avis de résiliation des baux adressés personnellement à l'intéressé et retirés par celui-ci (cf. *supra* Let.C/4c) étaient accessibles et auraient pu être produits en première instance si l'appelante avait fait preuve de la diligence requise. Il s'ensuit que ces pièces sont irrecevables, étant précisé qu'elles ne sont de tout manière pas pertinentes sur l'issue de l'appel (cf. *infra* consid. 3.3.1).

3.

3.1 L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, à savoir que les avis de résiliation manquaient de précision quant à l'objet du bail, ce qui aurait dû entraîner le rejet de la requête d'expulsion déposée par l'intimée. Par ailleurs, elle invoque un abus de droit dans l'attitude de l'intimée.

3.2

3.2.1

3.2.1.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant 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 légale, 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 réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

3.2.1.2 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, telle qu'engagée par l'intimée, 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).

L'état de fait litigieux est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer

la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. La situation juridique est claire quant à elle 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 620 consid. 5.1.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). Le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 1 283 et les réf. citées). Il ne suffit cependant 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 concluantes (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

3.2.1.3 La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas remettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op.

cit., note infrapaginale n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est 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, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; 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. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

3.2.2 Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; 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 (sur le tout : TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1).

3.3

3.3.1 Selon l'appelante, l'ordonnance entreprise aurait omis de préciser que l'intimée avait fait valoir lors de l'audience de première instance une erreur formelle en ce qui concernerait les avis de résiliation produits. Les documents du 21 mars 2023 indiqueraient simplement « surface commerciale » accompagnés de la mention « bail no [...] » pour l'un et « bail no [...] » pour l'autre. Or, ces indications ne figuraient pas sur les contrats de baux produits par l'intimée. Par ailleurs, les pièces produites par l'intimée portent les mentions manuscrites « cave » pour l'une et « discothèque » pour l'autre, qui ne figurent pas sur les documents originaux. Elle se réfère à cet égard aux nouvelles pièces produites (cf. *supra* consid. 2.2.2). Il s'agirait d'une erreur, respectivement d'un manque de précision, qui devrait entraîner le rejet de la demande d'expulsion.

En l'espèce, l'appelante tente d'invoquer une informalité, en ce sens que les avis de résiliation manqueraient de clarté, ceux-ci comportant un numéro de référence qui ne figurait pas sur les contrats de bail. Si la remarque au sujet des numéros s'avère exacte, force est toutefois de constater que l'adresse des baux est citée dans les avis susmentionnés. L'appelante n'allègue en outre pas qu'elle louerait d'autres locaux à l'intimée à la même l'adresse. Elle savait ainsi parfaitement quels locaux étaient résiliés, ce d'autant plus qu'elle accusait un retard conséquent (soit plus de 139'000 fr.) dans le paiement des loyers. Il n'existe ainsi aucun doute sur l'objet des avis de résiliation adressés à l'appelante. A cela s'ajoute que l'appelante a participé à la procédure d'expulsion et a été en mesure de prendre position sur le congé. Partant, c'est en vain qu'elle tente d'invoquer un manque de précision quant aux baux résiliés pour s'opposer à son expulsion par voie de cas clair au stade de l'appel, l'argument frôlant la témérité.

3.3.2 L'appelante soutient ensuite, en se référant à la convention de vente et achat d'actions de la société H._____, que les vendeurs de la société appelante, soit N._____ et O._____, étaient également membres de R._____ et administrateurs de la gérance. Les précédents propriétaires économiques auraient ainsi cédé leur fonds de commerce, ce qui s'apparenterait à une remise de commerce, respectivement à un transfert de bail. Or, lors d'un transfert « traditionnel » de bail, le bailleur ou son représentant peut s'opposer à une telle cession en invoquant le prix de remise. En l'occurrence, la vente d'actions de la société H._____ portait sur un montant de 2'400'000 fr., montant certes acquitté par l'appelante, mais qui aurait dû dans un cas normal alerter la bailleresse sur « la faisabilité » de l'exploitation de la discothèque. Cette dernière ne s'est pas posée cette question, puisque les vendeurs étaient à la fois membres de la fondation intimée ou sa gérance. L'appelante soutient qu'on verrait « dans cette attitude contraire à la bonne foi l'intention des acteurs régissant pour le compte de la bailleresse et de la gérance de répéter l'exercice de la remise de commerce ». Il serait ainsi choquant que l'intimée obtienne une décision par la voie du cas clair. Pour le reste, l'appelante semble regretter un manque de communication entre les parties, en particulier s'agissant des diverses propositions amiables formulées à l'intimée.

En l'espèce, pour autant qu'on comprenne bien la motivation de l'appelante, celle-ci semble se prévaloir de la mauvaise foi de l'intimée, dès lors que le prix de la vente d'actions de la société H._____, par 2'400'000 fr., aurait dû en principe l'alerter – si ses membres n'avaient pas été parties au contrat de vente – sur la faisabilité de l'exploitation de la discothèque, objet du bail. Ce faisant, l'appelante semble se plaindre du montant du prix d'acquisition de la vente du 3 septembre 2015. Force est de constater que dites critiques portent sur le contrat de vente et sont dès lors sans incidence sur le raisonnement du premier juge dans le cadre de la procédure d'expulsion (cf. *supra* Let. A). En effet, l'appelante n'explique pas en quoi la résiliation des locaux loués pour défaut de paiement des loyers serait contraire à la bonne foi, ce qu'il lui incombait pourtant

d'exposer si elle entendait se prévaloir d'une résiliation abusive (art. 311 al. 1 CPC). Le grief est ainsi irrecevable.

Il en va de même des critiques toutes générales de l'appelante au sujet du comportement de l'intimée, soit notamment son refus de dialoguer ou de transiger le litige à l'amiable, étant précisé qu'un tel comportement n'est pas contraire à la bonne foi.

3.3.3 Pour le reste, l'appelante ne conteste pas que l'arriéré réclamé n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire imparti à cet effet, ce qui justifiait la résiliation des baux et, partant, son expulsion, faute pour celle-ci d'avoir quitté les locaux à l'échéance du délai de résiliation.

4.

4.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance confirmée. La cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai pour l'évacuation des lieux.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'397 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe un nouveau délai pour la libération des lieux.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'397 fr. (deux mille trois cent nonante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante H._____.
- 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 :

- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour H._____),
- M. Youri Diserens (pour R._____),
- M. F._____,

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 :