

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Cherpillod et Elkaim, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257d CO et art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 août 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **U.**_____**SA**, à [...], bailleur, et **Y.**_____**SA EN LIQUIDATION**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 août 2024, motivée le 27 août 2024, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Y. _____ SA en liquidation et S. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 17 septembre 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (locaux commerciaux au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 8 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 présente décision sur requête de la partie bailleresse, 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 780 fr. et les a mis à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), a dit que les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 780 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 43'120 fr. représentant le loyer dû au 1^{er} janvier 2024 pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 31 janvier 2024, la bailleresse avait fait notifier aux locataires, le 25 janvier 2024, deux lettres recommandées renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleresse avait signifié aux parties locataires, par avis du 7 mars 2024, qu'elle résiliait le bail pour le 30 avril 2024. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était donc valable.

B. Par acte du 12 septembre 2024, S._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, en substance à son annulation et à ce que le dossier de la cause soit renvoyé au juge de paix. Il a produit six pièces à l'appui de son acte.

Par réponse du 1^{er} novembre 2024, U._____SA (ci-après : l'intimée) a principalement conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement, à son rejet. Elle a en outre produit trente-quatre pièces à l'appui de son acte.

Interpellée le 8 novembre 2024, Y._____SA en liquidation ne s'est pas déterminée.

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 commercial du 27 août 2014, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à l'appelant et Y._____SA en liquidation, en qualité de locataires, avec effet au 1^{er} mars 2015, des locaux se situant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ainsi que 8 places de parc extérieures sis [...] à [...] pour un loyer mensuel de 16'800 fr., charges comprises.

Selon le chiffre 2a) des « dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc, faisant partie intégrante du contrat de bail » signées le même jour par les parties, le locataire s'engage notamment à exploiter le local loué et à maintenir son exploitation conformément à son affectation durant toute la durée du bail.

2. Par avenant n° 1 au contrat de bail du 17 décembre 2018, les parties ont exposé que les locataires s'acquittaient de toutes les charges et frais accessoires découlant de l'utilisation des surfaces louées et que le loyer convenu pour 2017 n'avait pas été entièrement versé par les

locataires. Elles ont dès lors convenu que le loyer mensuel était ramené de 14'400 fr. à 10'000 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2017 rétroactivement.

Le même jour, les parties ont signé une « notification de nouvelles prétentions » stipulant que « conformément à l'accord du 7 avril 2014 entre les parties, le loyer est soumis à la TVA », avec une entrée en vigueur rétroactivement au 1^{er} mars 2015.

Par avenant n° 2 au contrat du 4 juillet 2019, les parties ont préalablement exposé que par courrier recommandé du 3 juillet 2018, la bailleuse avait résilié le bail à loyer du 27 août 2014, en raison du défaut de paiement du loyer. Les locataires s'étant acquittés de la dette ayant fait l'objet de la résiliation, la bailleuse y avait renoncé moyennant que la validité du congé était admise, le bail continuant à déployer tous ses effets. Tout nouveau retard dans le versement des loyers impliquerait la résiliation immédiate du bail. Le chiffre IV de l'avenant confirme l'avenant précédent soit que le loyer mensuel des locaux commerciaux avait été réduit à 10'000 fr., plus TVA.

3. Le 25 décembre 2023, l'appelant a été victime d'un accident, qui l'a plongé dans le coma pendant une période indéterminée. Il a ensuite été hospitalisé dans le Service [...] (soins aigus) du [...], puis entre le 12 février et le 7 juin 2024, il était hospitalisé à la [...].

4. Par courriers recommandés du 25 janvier 2024 envoyés à l'adresse des locaux commerciaux, l'intimée a mis chacun des locataires en demeure de s'acquitter des loyers des mois d'octobre 2023 à janvier 2024, la TVA sur ces loyers, des frais de rappel impayés et des frais de mise en demeure, représentant la somme totale de 43'220 francs. Faute de paiement dans les trente jours, elle a indiqué que le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

5. Par décision du 8 février 2024, la Justice de paix de l'arrondissement de la Sarine a nommé N. _____ en tant que curatrice de

représentation et de gestion du patrimoine au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC de l'appelant.

6. Par formules officielles du 7 mars 2024, signifiées sous plis recommandés adressés aux locataires au lieu des locaux commerciaux, l'intimée a notifié la résiliation du bail relatif auxdits locaux avec effet au 30 avril 2024.

7. Par requête d'expulsion du 21 mai 2024, l'intimée a notamment conclu à l'application de la procédure en cas clair, à ce que la résiliation du contrat de bail du 30 avril 2024 soit valable, à ce que les locataires doivent quitter et rendre libres immédiatement de toutes personnes et de tous objets les locaux commerciaux litigieux qu'ils occupent sans droit depuis le 1^{er} mai 2024, à ce qu'en cas de non-restitution immédiate de la chose louée, la Justice de paix procède à l'expulsion forcée des locataires.

8. L'appelant est sorti de la Clinique [...] le 7 juin 2024. Il ressort notamment de l'avis de sortie du 6 juin 2024 qu'un changement de profession est préconisé, qu'une annonce AI a été faite pendant le séjour, qu'il n'y a pas d'invitation à s'annoncer à l'assurance chômage et qu'il n'y a pas de recommandation du point de vue professionnel ECP.

9. Par décision du 16 mai 2024, le Tribunal de l'arrondissement de Lausanne a déclaré Y. _____ SA en liquidation en faillite, celle-ci ayant finalement pris effet au 25 juin 2024.

Par courrier du 18 juillet 2024, l'intimée a informé le premier juge que la faillite d'Y. _____ SA en liquidation avait été prononcée et que l'administration de la faillite disposait des clés des locaux dont les cylindres avaient été changés « lors des opérations d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention et des démarches pour l'annulation du prononcé ».

10. Une audience s'est tenue le 19 août 2024 devant le juge de paix à laquelle seule la bailleuse s'est présentée. S._____ et Y._____SA en liquidation, dont les citations à comparaître ont été envoyées à l'adresse des locaux litigieux, ne s'y sont pas présentés, ni personne en leur nom.

11. Par courrier du 25 octobre 2024, l'Office des poursuites du district de Lausanne a informé l'intimée que l'inventaire des locaux commerciaux litigieux avait été effectué le 13 février 2024 en présence d'N._____, concubine de l'appelant, et de l'huissier chef dudit office.

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 précédente, 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 en cas clair, 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 de la résiliation est également contestée - comme en l'espèce -, la valeur litigieuse est égale 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).

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 est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 10'770 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).

1.3

1.3.1 L'intimée conteste la recevabilité de l'appel, soutenant que l'appelant n'aurait pas d'intérêt à contester la décision attaquée. Elle invoque à l'appui de ce grief que la faillite de la société exploitante a été prononcée, que le matériel d'exploitation a été saisi, que l'appelant n'est plus en mesure de travailler comme mécanicien d'aviation et donc qu'il n'a plus aucune possibilité concrète d'exercer une activité conforme aux dispositions contractuelles et de maintenir le contrat de bail.

1.3.2 En l'espèce, la faillite de l'appelant ressort de l'extrait du registre du commerce et constitue un fait notoire. Toutefois, la saisie du matériel et le fait que l'appelant ne serait plus en mesure de travailler comme mécanicien d'aviation ne sont pas prouvés. A ce sujet, la pièce 102 à laquelle renvoie l'intimée, soit l'avis de sortie de l'appelant de la [...] du 6 juin 2024 – dont la recevabilité sera examinée ci-dessous (cf. consid. 3.3 *infra*) –, ne fait qu'exposer sous la rubrique « procédure médicale prévue » qu'un changement de profession est préconisé. Un tel élément n'est pas suffisant pour établir qu'au jour du dépôt de l'appel ou à ce jour, l'appelant ne serait plus en mesure de travailler en tant que mécanicien d'aviation. Ce fait n'est donc pas établi, de même que le fait qu'il ne pourrait plus exploiter l'activité professionnelle prévue par le contrat de bail pour le maintien de celui-ci. Dans ces conditions, on ne saurait nier que l'appelant a un intérêt à interjeter appel contre la décision qui constate à titre préjudiciel la validité du congé et l'expulse des locaux loués.

On ne saurait non plus retenir que l'appelant commettrait un abus de droit en recourant contre la décision entreprise. Le fait qu'Y. _____ SA en liquidation ait des dettes ne suffit à cet égard pas, ni le fait que les prétentions qui seraient dues à l'intimée n'auraient pas été payées. En effet, si l'on admettait un abus de droit à chaque fois qu'un locataire ne s'acquitte pas des loyers, la procédure en cas clair, respectivement la procédure judiciaire en général, n'aurait plus de sens. Or, il appartient à la justice, et l'appelant est en droit de le demander, de s'assurer que la fin de la relation de bail et l'expulsion respectent certaines règles strictes au vu des conséquences graves qu'elles ont pour le locataire. Le grief de l'intimée est sur ce point également infondé. On ne saurait pour les mêmes motifs retenir que l'appel serait sur le fond abusif.

L'intimée invoque encore qu'une nouvelle mise en demeure aurait été envoyée en raison des loyers qui continuent d'être impayés. Or, elle ne le prouve pas, étant relevé qu'une telle mise en demeure serait de toute façon impropre à démontrer que l'appelant userait des voies de droit de manière abusive en s'opposant à la précédente procédure de mise en demeure.

Dès lors, il faut considérer que l'appelant a un intérêt à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que le grief doit être rejeté.

1.4 Pour le surplus, formé en temps utile contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile (art. 312 CPC).

2. 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 en principe librement

l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3.

3.1 L'appelant se prévaut d'un défaut de notification. Il invoque tout d'abord que suite à un accident survenu le 25 décembre 2023, il a été dans le coma, puis hospitalisé aux soins aigus et a ensuite séjourné à la [...] du 12 février 2024 au 7 juin 2024. En raison de cet accident, il a été mis sous curatelle de représentation et de gestion du patrimoine au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC. La mise en demeure et le congé ont été avisés aux locaux commerciaux alors vides et n'ont pas été retirés. L'appelant estime que l'art. 138 al. 3 let. a CPC ne s'appliquait pas vu sa situation, les pièces produites le concernant devant être considérées comme recevables. Il invoque encore une violation de son droit d'être entendu n'ayant pu participer à la procédure de première instance ainsi qu'une violation de la garantie de double instance.

3.2

3.2.1 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 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2.1 ; CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas (TF 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1).

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_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

3.2.2 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).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 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 et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

3.2.3 Le délai comminatoire de trente jours commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

En cas d'absence prolongée, il appartient à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances. La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC 22 novembre 2022/268 consid. 3.2.3 ; CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et 3.3.2).

Dans la cause CREC du 22 novembre 2022 précitée, la Chambre des recours civile (ci-après : la CREC) a constaté que le locataire avait été hospitalisé du 5 mai au 5 juillet 2022 à l'Hôpital [...] et qu'une

mesure de curatelle de gestion et de représentation sans limitation des droits avait été instituée en faveur de l'intéressé dans le courant du mois de juin 2022. Le locataire avait en outre expliqué avoir été hospitalisé à partir du mois de mars 2022 pour des raisons somatiques, puis pour des raisons psychiatriques jusqu'au mois de juillet 2022. Ainsi, la CREC a jugé que, quand bien même les certificats médicaux produits ne faisaient état d'une hospitalisation qu'à partir du 5 mai 2022, il y avait lieu de considérer, avec le premier juge, qu'au vu de la promiscuité des événements et des explications fournies par le locataire, il était vraisemblable que celui-ci présentait des problèmes de santé avant le mois de mai 2022 et qu'il n'était dès lors déjà plus en mesure de gérer ses affaires administratives à cet époque, l'empêchant ainsi de réceptionner les courriers de mise en demeure du 19 avril 2022 et de poursuivre la procédure de résiliation de son contrat de bail. Les problèmes de santé invoqués par l'intéressé qui avaient conduit à son hospitalisation constituaient par ailleurs un cas d'empêchement majeur. Dans ces circonstances, la CREC a retenu que la situation du cas d'espèce n'était pas claire et qu'elle commandait des investigations supplémentaires afin de vérifier les déclarations du locataire et de déterminer si celui-ci était, lors de l'envoi des lettres de mise en demeure, déjà hospitalisé ou incapable de réceptionner celles-ci. Elle relevait encore qu'au regard de la nature de l'empêchement invoqué par l'intimé, il était à ce stade vraisemblable que celui-ci n'ait pas eu la possibilité de s'organiser afin de faire relever son courrier.

3.2.4 En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd., n. 6 ad art. 317 CPC).

3.3 En l'espèce, l'appelant rend vraisemblable par les pièces produites qu'il n'a pas eu connaissance en temps utile, du fait de son état

de santé, de la procédure de première instance et n'a dès lors pas pu y participer. Il s'ensuit que les pièces produites en appel sont recevables. S'agissant des pièces produites par l'intimée, la question de leur recevabilité peut demeurer ouverte, dès lors que les pièces présentes au dossier de première instance et celles produites par l'appelant permettent déjà de résoudre la question principale à examiner.

3.4 Pour le surplus, les pièces produites à l'appui de l'appel rendent plus que vraisemblable que lors de l'envoi de la mise en demeure, le 25 janvier 2024, l'appelant n'était pas en état de la recevoir, l'intéressé étant entre un séjour dans le coma et un séjour en soins aigus durant cette période.

L'intimée invoque pour sa part que la conjointe de l'appelant, nommée curatrice, aurait néanmoins pu prendre connaissance des plis de mise en demeure. Cela n'est précisément pas établi, la précitée ayant été nommée par décision du 8 février 2024 et le délai d'avis de retrait échéant selon l'intimée le 2 février 2024. L'intimée invoque encore un abus de droit à se prévaloir si tard d'un vice de forme. A lire l'intimée, on constate qu'elle a eu connaissance de l'accident de l'appelant en février 2024 au plus tard. Elle ne pouvait alors ignorer que celui-ci, dont elle invoque qu'il ne pourrait plus exploiter les locaux, ne s'y trouvait probablement pas et était dans l'impossibilité de se voir notifier les courriers à cet endroit. Par courrier du 18 juillet 2024, elle indiquait d'ailleurs au premier juge que l'administration de la faillite disposait des clés des locaux dont les cylindres avaient été changés « lors des opérations d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention et des démarches pour l'annulation du prononcé ». En l'état, ces opérations d'inventaire ont eu lieu le 13 février 2024 (cf. réponse, p. 4 ch. 15). L'intimée affirme ensuite, sans peur de se contredire, que la compagne de l'appelant aurait néanmoins eu accès aux locaux. Elle ne l'établit toutefois pas. Dans ces conditions, l'intimée, en indiquant dans sa requête d'expulsion du 21 mai 2024 comme partie adverse l'appelant, sans indication de sa compagne comme curatrice notamment et, surtout, comme adresse de notification pour l'appelant l'adresse des locaux dont il n'avait plus la clef, a ainsi fait en sorte qu'une

notification n'aboutisse pas. L'intimée n'a pas non plus réagi lorsque l'appelant ne s'est pas présenté à l'audience dont elle savait que la convocation avait été envoyée, sur la base des indications qu'elle avait fournies, à une adresse à laquelle l'appelant ne pouvait plus se rendre. Elle a ainsi créé pour l'appelant une difficulté et ne saurait se prévaloir qu'il s'en plaigne sans se comporter de manière contradictoire, ce qui ne mérite aucune protection. Dans ces conditions, vu le comportement de mauvaise foi de l'intimée afin d'expulser l'appelant, on ne saurait reprocher à ce dernier de ne pas s'être plaint plus tôt des problèmes de notification des différents actes objets de la présente procédure.

L'intimée se prévaut également d'une procédure d'état des lieux qu'elle a initiée en avril 2024. A cette période, l'appelant était en rééducation, l'intimée le savait de même qu'elle savait que les mises en demeure n'avaient pas été notifiées à l'appelant. L'intimée ne saurait dans ces conditions se prévaloir d'une initiative personnelle dont elle devait bien se douter qu'elle était, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, infondée. L'intimée allègue également d'autres mises en demeure effectuées par ses soins. Or, les pièces produites ne les établissent pas. Au demeurant, pour que la procédure en cas clair soit applicable il est nécessaire qu'il soit clair que la mise en demeure objet de la présente procédure, et non une autre, a été notifiée, respectivement doit être considérée comme ayant été notifiée au locataire. Or, en l'état une telle exigence ne peut être retenue.

Au vu de ce qui précède, la question de savoir si l'appelant doit ou non être considéré comme ayant reçu la mise en demeure n'est donc pas clair. Or, la réponse à cette question détermine la validité de la mise en demeure et du congé donné à sa suite, de même que la recevabilité de la procédure d'expulsion menée sans que l'appelant y participe.

Dans ces conditions, il convient d'annuler l'ordonnance entreprise et de renvoyer la cause à l'autorité de première instance pour qu'elle détermine, à la suite des investigations idoines, si l'appelant était,

lors de l'envoi des lettres de mise en demeure, déjà hospitalisé ou incapable de réceptionner celles-ci et ainsi déterminer si les conditions prévues à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, l'ordonnance annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle statuera également dans ce cadre à nouveau sur les frais de première instance.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'431 fr., sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui remboursera en conséquence à l'appelant son avance de frais.

4.3 L'intimée devra en outre verser à l'appelant des dépens de deuxième instance, évalués à 1'500 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), dès lors que l'intéressé était assisté d'un agent d'affaires breveté en procédure d'appel.

L'intimée versera donc à l'appelant la somme de 2'931 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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

I. L'appel est admis.

II. L'ordonnance est annulée et la cause renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'431 fr. (mille quatre cent trente et un francs), sont mis à la charge de l'intimée U. _____ SA.

IV. L'intimée U. _____ SA versera à l'appelant S. _____ un montant de 2'931 fr. (deux mille neuf cent trente et un francs), à titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de seconde instance.

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 :

- Mme Geneviève Gherig (pour S. _____),
- Me Lionel Ducret (pour U. _____ SA),
- Y. _____ SA en liquidation,

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

- M. le Juge de paix de l'arrondissement 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 :