

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 août 2022

Composition : M. STOUDMANN, juge unique
Greffier : M. Steinmann

Art. 261 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 7 juin 2022 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à Berne, intimée, le juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 7 juin 2022, dont la motivation a été envoyée aux parties le 28 juillet 2022, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou le premier juge) a rejeté les conclusions prises par la requérante Z._____ contre l'intimée L._____ par requête de mesures provisionnelles du 13 mai 2022, dans la mesure où elles étaient recevables (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'800 fr., à la charge de la requérante (II), a dit qu'aucun dépens n'était alloué à l'intimée (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, la présidente a notamment considéré que Z._____ n'avait pas établi avec le degré de certitude requis qu'elle bénéficiait encore de la qualité de locataire ensuite de la résiliation de bail pour non-paiement des loyers lui ayant été signifiée par le bailleur, L._____. Partant, elle a en substance retenu que la condition de la vraisemblance du droit invoqué par Z._____ à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles - portant sur la remise en état des locaux aux frais du bailleur, respectivement la réparation de son dommage - n'était pas remplie, d'autant qu'il y avait lieu de se montrer particulièrement exigeant à cet égard s'agissant de mesures d'exécution anticipée. Le premier juge a en outre considéré qu'en tant qu'elle demandait à être autorisée à effectuer, sans le concours du bailleur, les démarches administratives nécessaires au renouvellement de la licence de la cafétéria qu'elle exploite dans les locaux loués (conclusions n° V), Z._____ sollicitait à nouveau une mesure d'exécution anticipée ne pouvant être accordée que de façon particulièrement restrictive. Or, faute pour cette société d'avoir établi, au degré de la haute vraisemblance confinant à la certitude, qu'elle était encore locataire des locaux litigieux, sa prétention sur ce point devait également être rejetée.

B. Par acte du 8 août 2022, Z._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre l'ordonnance susmentionnée, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit qu'elle est autorisée à effectuer, sans le concours de L._____ (ci-après : l'intimée), les démarches administratives nécessaires au renouvellement de la licence de la cafétéria qu'elle exploite dans les locaux litigieux (IV), cette conclusion ayant également été prise par voie de mesures superprovisionnelles (II). Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de ladite ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel à intervenir (V). A l'appui de son appel, elle a produit un bordereau de pièces et a fait valoir des faits nouveaux.

C. Le juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. a) L'appelante Z._____, anciennement [...], en qualité de locataire, et l'intimée L._____, en qualité de bailleur, ont conclu, les 18 et 23 avril 2019, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux d'une surface d'environ 1975 m² au rez-de-chaussée d'une halle sise à la rue [...], à Lausanne, à l'usage de terrains multisports, d'un espace social et d'une cafétéria (ci-après : le contrat de bail).

Le préambule du contrat de bail prévoyait que l'intimée mettait à profit à des fins commerciales, pour un temps limité, les surfaces ne servant pas à ce moment-là à l'exploitation ferroviaire. Il y était encore précisé que l'aménagement de l'ensemble du rez-de-chaussée se faisait pour une période limitée jusqu'au 31 décembre 2027, avec une possibilité de prolonger le bail pour deux ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2029, en attente d'une affectation définitive.

Selon le chiffre 4 du contrat de bail, le loyer mensuel net était fixé à 13'166 fr. 65 les deux premières années et à 17'281 fr. 25 dès la troisième année, montants auxquels s'ajoutait un acompte de frais de chauffage et d'exploitation de 2'468 fr. 75, TVA en sus. Il y était en outre stipulé que le loyer initial convenu représentait la contre-prestation adéquate pour l'objet loué, équipé de l'aménagement de base, et qu'il tenait également compte de manière adaptée de l'obligation d'entretien et du démontage incombant au locataire.

S'agissant de la durée du bail, le chiffre 3 du contrat de bail prévoyait ce qui suit :

« 3. Durée

3.1 Début du bail

L'objet loué se trouvant en phase de développement, la remise ne peut être fixée à une date précise au moment de la conclusion du contrat de bail. Les parties conviennent de la façon suivante pour déterminer la date de prise d'effet du bail.

- Le bailleur s'efforce d'avoir achevé l'aménagement de base au plus tôt en novembre 2019.
- Le bailleur détermine le début du bail
 - a. dans un délai de 30 jours suivant l'entrée en force du permis de construire avec une exactitude de \pm 3 mois,
 - b. dans un délai de 30 jours suivant les travaux préparatoires au mois près.

Si le début du bail est reporté de plus de trois mois par rapport à la date fixée au point b, les dispositions générales du droit du bail portant sur la remise différée de l'objet loué s'appliquent.

Le bail débute à la remise des locaux par le bailleur. Un courrier recommandé du bailleur au locataire sera établi pour déterminer la date du début du bail en fonction de la remise des locaux. Un avenant précisera le début du bail selon le chiffre 29.3.

3.2 Durée du bail

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 8 ans ferme jusqu'au 31.12.2027.

3.3 Droit d'option

Au terme de la durée prévue du bail, le locataire est en droit de prolonger une seule fois le bail de deux années supplémentaires, autrement dit jusqu'au 31.12.2029. (...) »

Le contrat de bail stipulait en outre que le bailleur était tenu d'entretenir l'objet loué (aménagement de base) de manière appropriée (art. 256 CO) (ch. 12.1), tandis que l'entretien et le remplacement des aménagements réalisés par le locataire incombaient exclusivement à ce dernier (ch. 12.2). Selon le chiffre 13 du contrat de bail, les aménagements de l'objet loué autres que l'aménagement de base étaient considérés comme des aménagements du locataire.

Le contrat de bail faisait encore référence à une annexe 2, intitulée « Répartition des coûts de construction aménagement de base/aménagement du locataire (AB/AL) », laquelle n'a pas été produite dans la présente procédure.

b) Le 28 octobre 2019, les parties ont signé un avenant n° 1 au contrat de bail, lequel n'a toutefois pas été produit dans le cadre de la présente procédure. Selon l'intimée, cet avenant fixerait le début du bail au plus tard au 1^{er} janvier 2021.

Par courrier du 28 juillet 2020, l'intimée a soumis à l'appelante un projet d'avenant n° 2, lequel fixait la date de remise des murs nus pour partie au 13 juillet 2020 et pour le solde au 3 août 2020, l'entrée en vigueur du bail au 1^{er} novembre 2020 et la fin du bail au 31 octobre 2030. Ce document, qui a subi plusieurs modifications par la suite, n'a toutefois pas été signé par l'appelante.

c) L'appelante admet avoir pu accéder aux surfaces louées dès le 15 août 2020 en ce qui concerne la petite halle, puis dès le 14 septembre 2020 s'agissant de la grande halle (cf. pièce 28 du bordereau de l'appelante du 13 mai 2022).

Tandis que les travaux d'aménagement de base mis en œuvre par l'intimée se poursuivaient, l'appelante a ainsi débuté ses propres travaux d'aménagement dans les locaux loués.

d) Dès le mois d'octobre 2020, l'appelante a signalé à l'intimée l'existence d'importantes infiltrations d'eau qui ont touché l'objet du bail à plusieurs reprises.

Dans un courriel du 5 mars 2021, l'intimée a indiqué à l'appelante que des travaux d'étanchéité seraient effectués dans les prochains jours. Elle a en outre requis que l'appelante lui transmette les coûts de remplacement du revêtement de sol, si un tel remplacement était nécessaire, afin de les communiquer à son assurance.

e) Par courriel du 23 mars 2021, l'appelante a proposé à l'intimée d'ouvrir son commerce malgré l'impossibilité d'exploiter normalement la structure en raison des infiltrations d'eau, des dégradations des infrastructures et des interruptions ponctuelles pour travaux, et, en contrepartie, de ne pas payer de loyers et de charges jusqu'à la fin du mois de juillet 2021.

Les échanges de courriels entre les parties qui ont suivi - en particulier le courriel de C._____, employé de l'intimée, du 30 mars 2021 et les annotations en rouge apposées par C._____ le 16 avril 2021 sur le courriel de l'appelante du 14 avril 2021 - font état d'un accord de l'intimée sur ces points, en particulier quant au fait que le loyer devait être payé à partir du 1^{er} août 2021.

f) L'appelante a débuté son exploitation en avril 2021, alors que les problèmes d'infiltrations d'eau n'étaient pas réglés et que les dégâts causés à ses aménagements n'avaient pas été réparés.

g) En date du 22 juillet 2021, une séance a eu lieu entre les représentants de chacune des parties. Il ressort notamment du procès-verbal établi à cette occasion ce qui suit :

« Contractuellement, L. _____ rappelle ses obligations au locataire :

(...)

- Rappel : un soutien non négligeable du bailleur pour les difficultés liées aux fermetures COVID et pour les désagréments dus aux problèmes d'étanchéités est pris en compte dans la dernière version de l'avenant 2 :

- o Gratuité des loyers d'avril, mai, juin, juillet 2021, soit un montant de CHF 62'541.65.
(montant total complété post séance lors de la rédaction de ce PV).
- o Paiement des loyers dès le 08.2021 alors que le locataire exploite depuis avril 2021. »

2. a) Par courrier du 18 novembre 2021, l'intimée a impartit à l'appelante un délai de 30 jours pour payer les loyers relatifs aux mois d'avril à novembre 2021, en l'avertissant qu'à défaut elle résilierait le contrat de bail de manière anticipée, soit dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

Par courrier adressé le 29 novembre 2021 à l'intimée, l'appelante a fait valoir que les loyers réclamés n'étaient pas dus, en se prévalant de l'accord passé en mars 2021 qui prévoyait, selon elle, une renonciation de l'intimée au paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux d'étanchéité et de réparation de ses aménagements endommagés par les infiltrations d'eau.

b) Par formule officielle du 25 février 2022, adressée sous pli recommandé à l'appelante, l'intimée a résilié le contrat de bail avec effet au 31 mars 2022, en indiquant qu'il s'agissait d'une résiliation pour loyers impayés fondée sur l'art. 257d al. 2 CO à la suite de la mise en demeure du 18 novembre 2021.

3. a) Par requête adressée le 24 mars 2022 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, l'appelante a contesté la résiliation du contrat de bail, concluant au constat de sa nullité, subsidiairement à son annulation.

b) Le 13 mai 2022, l'intimée a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) d'une requête tendant à l'expulsion de l'appelante des locaux litigieux selon la procédure de protection dans les cas clairs.

4. Le 13 mai 2022, l'appelante a déposé auprès de la présidente une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles dirigée contre l'intimée, au pied de laquelle elle a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« *Principalement :*

- I.- Constaté que L. _____ a échoué à éliminer les défauts d'infiltration touchant les locaux sis [...] à Lausanne pris à bail par Z. _____.
- II.- Autoriser en conséquence Z. _____ à procéder au remplacement des terrains de basketball aménagés dans les locaux par des terrains de beach-volley, en recourant aux mandataires de son choix.
- III.- Condamner L. _____ à supporter les coûts de ces travaux, à concurrence de Fr. 180'000.00 au maximum.
- IV.- Condamner L. _____ au paiement immédiat d'une avance de Fr. 100'000.— à valoir sur le coût des travaux précités.
- V.- Autoriser Z. _____ à effectuer sans le concours de L. _____ les démarches administratives nécessaires au renouvellement de la licence de la cafétéria qu'elle exploite dans les locaux.

Subsidiairement aux conclusions I à IV :

- VI.- Constaté que la transformation des terrains de basketball aménagés dans les locaux sis [...] à Lausanne, propriété de L. _____, en terrains de beach-volley, envisagée par Z. _____ n'est pas subordonnée au consentement du bailleur.

Encore plus subsidiairement, en cas de rejet de la conclusion VI :

- VII.- Autoriser Z. _____ à transformer les terrains de basketball aménagés dans les locaux sis [...] à Lausanne, propriété de L. _____, en terrains de beach-volley, en recourant aux mandataires de son choix. »

Par décision du 17 mai 2022, la présidente a rejeté les conclusions de la requête précitée en tant qu'elles étaient prises par voie de mesures superprovisionnelles.

Le 7 juin 2022, une audience de mesures provisionnelles a eu lieu par devant la présidente en présence des parties. A cette occasion, l'intimée a pris les conclusions suivantes :

- « I. Astreindre Z. _____ à fournir des sûretés en garantie de dépens.
- II. Débouter Z. _____ de toutes ses conclusions dans la mesure de leur recevabilité. Si une quelconque mesure provisionnelle devait être octroyée, astreindre Z. _____ à fournir des sûretés appropriées à dire justice.
- III. Le tout sous suite de frais judiciaires et de dépens d'instance. »

5. Par décision non motivée du 20 juillet 2022 (dispositif), le juge de paix a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 13 mai 2022 par l'intimée à l'encontre de l'appelante.

Par décision du 21 juillet 2022, la Police cantonale du commerce a constaté que faute d'avoir déposé un dossier de renouvellement de licence conforme et complet, l'appelante exploitait la cafétéria dans les locaux propriété de l'intimée sans licence valable depuis le 31 mars 2022. Elle a en conséquence ordonné la fermeture de cet établissement dès le 12 août 2022 si une nouvelle demande de licence complète ne lui était pas transmise d'ici à cette date.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Il court à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. Le juge unique de céans est compétent pour en connaître, conformément à l'art. 84 al. 2 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.0).

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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, *in* JdT 2010 III 115, p. 136).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence

requis (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié *in* RSPC 2015 p. 339 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié *in* SJ 2013 I 311).

On distingue à cet effet vrais et faux *novas*. Les vrais *novas* sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux *novas* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié *in* RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, *in* JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

2.2.2 En l'espèce, l'appelante a produit cinq pièces nouvelles en deuxième instance, soit son compte d'exploitation relatif à l'année 2021 (pièce 2), la décision rendue par le juge de paix le 20 juillet 2022 dans le cadre de la procédure d'expulsion initiée par l'intimée (pièce 5) avec l'enveloppe l'ayant contenue (pièce 6) et le suivi de distribution y relatif (pièce 7), ainsi que la décision rendue par la Police cantonale du commerce le 21 juillet 2022 (pièce 8).

Dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de première instance et qu'elles ont été produites sans retard, les pièces 5, 6, 7 et 8

précitées sont recevables. Il en a été tenu compte dans l'état de fait qui précède dans la mesure utile. La pièce 2 précitée est en revanche irrecevable, faute pour l'appelante d'exposer pour quel motif elle n'aurait pas pu être produite devant le premier juge. Quoi qu'il en soit, cette pièce est sans incidence sur le sort de la cause.

3.

3.1 L'appel ne porte que sur le rejet de la conclusion V de la requête de mesures provisionnelles, tendant à obtenir l'autorisation judiciaire d'effectuer sans l'accord du bailleur les démarches nécessaires au renouvellement de la licence d'exploitation de la cafétéria située dans les locaux faisant l'objet du contrat de bail.

3.2 En bref, le premier juge a rejeté cette conclusion au motif que l'appelante n'avait pas établi avec le degré de certitude requis qu'elle bénéficiait encore de la qualité de locataire desdits locaux ensuite de la résiliation du contrat de bail signifiée par l'intimée pour non-paiement des loyers. Il a en outre relevé que, s'agissant de mesures d'exécution anticipée, il y avait lieu de se montrer particulièrement exigeant dans les conditions d'admission d'une telle requête.

L'appelante conteste cette appréciation. Elle fait d'abord valoir en substance que l'examen devrait porter sur la simple vraisemblance de sa prétention, d'autant plus que la mesure sollicitée ne causerait aucun préjudice à l'intimée (appel, pp. 5-7). Ensuite, l'appelante soutient qu'il y aurait eu un accord tacite sur le fait que le loyer ne serait pas dû jusqu'à l'élimination des défauts d'étanchéité, qui seraient par ailleurs irréparables. Elle en conclut qu'elle aurait été autorisée à ne pas payer le loyer, de sorte que la résiliation du contrat de bail serait inefficace et que sa qualité de locataire aurait été rendue vraisemblable (appel, pp. 7-9). Selon elle, la mesure sollicitée aurait donc dû être admise, d'autant qu'elle ne cause aucun préjudice à l'intimée (appel, pp. 9-11).

3.3 Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (Colombini, op. cit., n. 3.1 ad art. 261 et les références citées ; TF 5A_157/2020 du 7 août 2020 consid. 4.2 ; ATF 139 III 86 consid. 4.2). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 4 ad art. 261 CPC et les références citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, CR-CPC, n. 5 ad art. 261 CPC).

Doctrine et jurisprudence s'accordent sur le fait que les mesures d'exécution anticipée – soit celles qui consistent à accorder provisoirement au demandeur le bénéfice des prétentions qu'il fait valoir au fond (ATF 131 III 473 consid. 2.2 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 256 ss) – ne doivent être admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences particulièrement strictes (Bohnet, CR-CPC, n. 17 ad art. 261 CPC ; Bovey/Favrod-Coune, Petit Commentaire du CPC, Bâle 2021, n. 15 ad art. 261 CPC). Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît

fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu hautement vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2 et les références citées).

3.4 En l'espèce, même si l'on peut donner acte à l'appelante que l'admission de sa requête ne causerait guère, en tant que tel, de préjudice à l'intimée, force est cependant de constater que le droit invoqué à son appui n'a pas été prouvé, même à l'aune de la vraisemblance simple.

En effet, l'accord tacite sur le fait que le loyer ne serait pas dû jusqu'à l'élimination des défauts d'étanchéité dans les locaux en cause ne ressort pas des éléments de preuve au dossier. L'appelante se prévaut à cet égard des allégués 23 et 24 de sa requête de mesures provisionnelles, qui affirment précisément que l'obligation de payer le loyer prendrait effet au début du mois d'août 2021, ce qui ressort également de la pièce 15 offerte comme preuve à ces allégués, soit des courriels échangés entre les parties en mars et avril 2021 (cf. *supra* lettre C, ch. 1 e). Il ressort en substance de ces courriels que le 23 mars 2021, l'appelante a proposé à l'intimée de débiter son exploitation en dépit des défauts qui affectaient les locaux et, en contrepartie, de ne pas payer de loyers et de charges jusqu'à la fin du mois de juillet 2021. Or, l'intimée a accepté cette proposition, en indiquant bien dans son courriel du 30 mars 2021, de même que dans son courriel du 16 avril 2021 (cf. annotations en rouge apposées directement dans le courriel de l'appelante du 14 avril 2021) que le loyer devait être payé à partir du 1^{er} août 2021. Au demeurant, l'intimée a expressément rappelé, lors de la séance ayant eu lieu le 22 juillet 2021 entre les parties, qu'il incombait à l'appelante de s'acquitter du loyer à compter du mois d'août 2021. Pour le surplus, il ne ressort pas des pièces au dossier que la date à partir de laquelle le loyer était dû aurait par la suite été différée ou conditionnée à l'achèvement des travaux d'étanchéité et de remise en état des locaux, respectivement à l'absence de défaut. A l'instar de ce qu'a retenu le premier juge, il convient dès lors de retenir, au stade de la vraisemblance, que les parties ont convenu de fixer le début de l'obligation de l'appelante de s'acquitter du loyer au 1^{er} août 2021. Or, il

n'est pas contesté que l'appelante n'a ni versé ni consigné un quelconque montant à ce titre, malgré la mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO qui lui a été adressée le 18 novembre 2021.

L'appelante n'a pas davantage prouvé, même au degré de la simple vraisemblance, que les locaux litigieux seraient affectés de défauts irréparables et qu'elle aurait été en droit de retenir une partie du loyer pour ce motif. En effet, si les pièces au dossier démontrent certes la présence de défauts dans les locaux, il n'en ressort pas qu'aucune solution ne permettrait d'y remédier.

En définitive, il apparaît que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable que la résiliation du contrat de bail signifiée le 25 février 2022 ne respecterait pas les conditions posées par la loi et, corolairement, qu'elle bénéficierait encore de la qualité de locataire. La décision d'irrecevabilité de la requête d'expulsion en cas clair rendue par le juge de paix le 20 juillet 2022 – dont on ignore les motifs – ne change rien à ce constat. Ainsi, à défaut pour l'appelante d'avoir rendu vraisemblable qu'elle serait encore locataire des locaux propriété de l'intimée, il n'y avait pas lieu de l'autoriser à effectuer, sans l'accord de cette dernière, les démarches nécessaires au renouvellement de la licence d'exploitation de la cafétéria située dans lesdits locaux.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et que, de ce fait, la requête de mesures superprovisionnelles devient sans objet.

Comme la cause est traitée par une seule décision commune, il peut être renoncé à l'émolument pour décision de mesures superprovisionnelles. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5) et seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
le juge unique
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La requête de mesures superprovisionnelles est sans objet.
- III.** L'ordonnance est confirmée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Z._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

Le greffier :

Du

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

- Me Bastien Bridel (pour Z._____),
- L._____,

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le juge unique de 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 :