

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 mars 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Rouleau et M. Segura, juges  
Greffière: Mme Umulisa Musaby

\* \* \* \* \*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, contre la décision rendue le 29 octobre 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause le divisant d'avec **M.**\_\_\_\_\_, à R\*\*\*, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par décision du 29 octobre 2025, dont les motifs ont été notifiés le 9 janvier 2026 à C.\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant), la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : juge de paix ou première juge) a ordonné au locataire de quitter et rendre libres pour le 5 février 2026 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\* (magasin et lounge bar/discothèque) (I), dit qu'à défaut d'exécution volontaire l'huissier de paix était chargé de l'exécution forcée (II), ordonné aux agents de la force publique d'y concourir au besoin (III), arrêté les frais judiciaires à 5'000 fr. (IV), les a mis à la charge du locataire (V), dit que celui-ci devrait verser la somme de 3'500 fr. à M.\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

La juge de paix a retenu, en fait, que le 13 juin 2024, la bailleresse avait mis en demeure le locataire de régler l'arriéré de loyer pour juin 2024 de 8'684 fr. 75 (réd. : pour le lounge bar/discothèque) et 3'336 fr. (pour le magasin). Faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleresse avait résilié les contrats de bail pour locaux commerciaux y relatifs pour le 30 septembre 2024, à la suite de quoi le locataire avait ouvert action devant le Tribunal des baux pour contester la validité de ces résiliations. Se fondant sur l'arrêt CACI 26 mars 2024/140, la juge a considéré que cette dernière procédure n'empêchait pas le juge de paix de prononcer l'expulsion en application de l'art. 257d CO, les deux procédures pouvant coexister. Par ailleurs, le fait que les congés aient été signés par des personnes non inscrites au Registre du commerce n'entraînait pas leur nullité dès lors que les signataires étaient au bénéfice d'une procuration signée, elle, par des représentants qualifiés de la bailleresse. Au demeurant, des annexes aux contrats de bail et notifications de hausses de loyer avaient été signées par les mêmes mandataires sans être remis en cause par le locataire. Ce faisant, l'invocation du prétendu défaut de signature apparaissait contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC). Examinant les conditions de l'art. 257d CO, la juge de paix a observé que l'avis comminatoire précisait clairement que les loyers réclamés étaient ceux du

mois de juin 2024, que le locataire admettait n'avoir pas payé ces derniers et qu'il n'avait pas réagi à réception de l'avis pour demander des éclaircissements ou le contester. Le locataire ne s'étant pas acquitté de l'entier du loyer dans le délai de 30 jours imparti, le congé donné était valable.

**B.** Par acte du 5 février 2026, le locataire a formé appel contre cette décision, concluant avec suite de frais judiciaires et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit rejetée, que les frais judiciaires soient mis à la charge de la bailleuse et que cette dernière doive lui payer la somme de 3'500 fr. à titre de dépens, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La bailleuse n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** Le 16 février 2016, la bailleuse, représentée par la gérance D. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la gérance), et le locataire ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur une surface de 197 m<sup>2</sup> (Lounge bar/discothèque) au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\*. Ce bail a pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2016 pour une durée déterminée, venant à échéance le 31 août 2031.

Le loyer mensuel brut était fixé à 8'159 fr. 40, comprenant un loyer net de 6'570 fr., la TVA de 8 % par 604 fr. 40, ainsi qu'un acompte de 263 fr. au titre de chauffage et d'eau chaude et un acompte de 722 fr. au titre des frais d'exploitation.

Aux termes du chiffre 5.2.1 du contrat, les parties ont convenu d'un échelonnement progressif du loyer mensuel net, précisant que le loyer de base était dû à l'avance et que dès la quatrième année (soit dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019), le loyer du commerce (sans les frais de chauffage et accessoires, ni la TVA) ne pourrait pas être inférieur à CHF 78'840.00 par année (réd. : 6'570 fr. par mois).

Le 7 mai 2024, la bailleuse, représentée par la gérance, a notifié au locataire une hausse de loyer avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024, portant le loyer mensuel net à 7'116 fr. 50, augmenté d'un acompte de 263 fr. au titre de chauffage et d'eau chaude, d'un acompte de 722 fr. au titre de frais d'exploitation, ainsi que de la TVA à 8,1 % par 656 fr. 25, soit un loyer mensuel total de 8'757 fr. 75. Cet avis précisait que le loyer antérieur se montait à 8'652 fr. 60, soit un loyer mensuel net de 7'049 fr., un acompte pour chauffage et eau chaude de 263 fr., un acompte pour frais d'exploitation de 722 fr., ainsi que la TVA à 8,1 % de 618 fr. 60 (P. 9).

**2.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 8 novembre 2018, modifié par l'« *Avenant n° 1* » du 30 janvier 2019, la bailleuse, représentée par la gérance, a loué au locataire une surface de 85 m<sup>2</sup> (magasin) au rez-de-chaussée /sous-sol de l'immeuble sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\*. Ce bail a pris effet dès le 1<sup>er</sup> mai 2019 pour une durée déterminée, venant à échéance le 31 mars 2029.

Le loyer mensuel brut était fixé à 3'231 fr. 05, composé d'un loyer net de 2'575 fr., d'un acompte de 425 fr. au titre des frais accessoires, ainsi que la TVA de 7,7 % par 231 fr. 05.

Le 24 août 2022, la bailleuse, représentée par la gérance, a notifié au locataire une hausse de loyer avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023, portant le loyer mensuel net à 2'661 fr., auquel s'ajoutaient l'acompte précité de 425 fr., ainsi que la TVA de 7,7% par 273 fr. 65, ce qui donnait un loyer mensuel brut de 3'323 fr. 65 (P. 5).

Le 7 mai 2024, la bailleuse, représentée par la gérance, a notifié au locataire une hausse de loyer avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024, portant le loyer mensuel net à 2'734 fr. 15, augmenté de l'acompte de 425 fr. et de la TVA de 8,1 % par 255 fr. 90, soit un loyer total de 3'415 fr. 05 (P. 6).

**3.** Par mise en demeure du 13 juin 2024, notifiée au locataire le 20 juin 2024, la bailleuse a réclamé delans un délai de 30 jours l'arriéré de loyer relatif au mois de juin 2024 à hauteur de 12'093 fr. 20 (8'684 fr. 75 + 3'336 fr. + 72 fr. 45) pour le « *magasin* », le « *Lounge bar/discothèque* », également désigné le « *dancing* », ainsi que pour le « *dépôt* » se trouvant au deuxième sous-sol de l'immeuble sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\*, dont le contrat de bail (non produit dans la présente procédure) avait été conclu le 8 août 2016.

Le 8 août 2024, faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleuse a procédé, par le biais des formules officielles de « *Notification de résiliation de bail* », à la résiliation pour le 30 septembre 2024 des baux commerciaux relatifs au 1) « *Dancing de 197 m2 au rez-de-chaussée* », 2) « *Magasin de 85 m2 au 1<sup>er</sup> sous-sol* » et au « *Dépôt de 8 m2 au 2<sup>ème</sup> sous-sol* » de l'immeuble sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\*.

Ces « *Notification de résiliation de bail* » ont été signées, au nom et pour le compte de la bailleuse, par G. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, gérants d'immeubles auprès de D. \_\_\_\_\_ SA, lesquels étaient au bénéfice d'une procuration signée au nom de la M. \_\_\_\_\_ par K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, au bénéfice de la signature collective à deux.

**4.** Par requête du 4 septembre 2024, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer – Préfecture de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation), le locataire a contesté les trois résiliations, en concluant, principalement au constat de leur nullité et, subsidiairement, à leur annulation.

La conciliation n'ayant pas abouti à l'audience tenue le 10 décembre 2024, la commission de conciliation a délivré l'autorisation de procéder, datée du 14 février 2025 et indiquant que « *La partie demanderesse [était] en droit de porter l'action devant la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, (...), dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation* ».

Cette autorisation de procéder annulait et remplaçait celle précédemment délivré du 4 février 2025.

**5.** Par demande du 6 mars 2025, le locataire a saisi le Tribunal des baux, en concluant, principalement à la recevabilité de sa demande et au constat de l'inefficacité des congés, subsidiairement au constat de leur nullité et plus subsidiairement à leur annulation.

Le 23 mai 2025, le Tribunal des baux a cité les parties à comparaître à l'audience du mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025, à 9h, pour l'instruction et le jugement de la cause.

**6.** Par requête du 14 mars 2025, la bailleuse a saisi la juge de paix, concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, au constat de la validité des congés notifiés au locataire le 8 août 2024 pour le 30 septembre 2024, à ce qu'ordre soit donné à ce dernier d'évacuer de sa personne et tout bien les locaux commerciaux magasin/dancing précités et à ce qu'il soit dit qu'à défaut de s'exécuter volontairement il pourrait y être contraint par la force publique, l'exécution directe selon les art. 236 et 337 CPC étant requise.

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> juillet 2025, le locataire a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, principalement à l'irrecevabilité de ces conclusions, subsidiairement à leur rejet. Reconventionnellement, il a réitéré les conclusions prises devant le Tribunal des baux tendant à l'invalidation des congés.

**7.** Le 25 septembre 2025, le juge de paix a tenu une audience d'instruction et de jugement, lors de laquelle les parties ont été entendues en cette qualité, la bailleuse étant représentée par G.\_\_\_\_\_, responsable du groupe gérance auprès de D.\_\_\_\_ SA.

Ce dernier a indiqué que le bail relatif au « dépôt » avait été résilié depuis plusieurs années et que le locataire n'était plus redevable d'aucune somme à ce titre.

Le locataire a, quant à lui, reconnu avoir accusé des retards dans le paiement des loyers de la discothèque et avoir une dette envers la bailleuse à ce titre.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance en matière patrimoniale 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). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée lorsque la décision a été rendue en procédure simplifiée (art. 311 al. 1 en lien avec 314 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

En procédure de protection des cas clairs, 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 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). Lorsque la validité de la résiliation est

également contestée à titre préjudiciel, 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 précité consid. 1.2.2.3).

**1.2** La jurisprudence n'a pas encore précisé la méthode pour calculer la valeur litigieuse lorsque, comme en l'espèce, la bailleuse a déposé sa demande d'expulsion en choisissant la procédure simplifiée, plutôt que la procédure sommaire de cas clairs.

Cette question peut toutefois rester indécidée. La validité des résiliations étant contestée, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer mensuel brut, multiplié par trois ans et non par six mois. Et, quoi qu'il en soit, les deux loyers en cause (8'684 fr. 75 + 3'336 fr.) dépassent au total 10'000 fr. pour un mois. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. L'appel, motivé et déposé en temps utile, est dès lors recevable.

**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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci 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).

Toutefois, 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 4A\_13/2025 du 15 octobre 2025 consid. 6.1 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2).

**3.** Invoquant une violation « des compétences entre juge de paix et Tribunal des baux », de l'art. 126 CPC et « du droit aux garanties générales de procédure et d'accès au juge (art. 29 et 29a Cst) », l'appelant estime que la décision entreprise serait « contraire à l'esprit » de l'arrêt CACI 26 mars 2024/140 et aux principes constitutionnels. Il rappelle qu'il a ouvert action devant le Tribunal des baux pour contester la validité des congés, dans le but de pouvoir demeurer dans les locaux litigieux. Il observe que la bailleuse, dans sa requête d'expulsion, a pris des conclusions en constatation de la validité du congé. Le juge de paix devant examiner la validité du congé pour statuer sur la requête d'expulsion, il y aurait risque de jugements contradictoires. En l'occurrence, la juge de paix avait semblé « mal à l'aise » car elle avait sommairement examiné ses moyens de nullité mais n'avait pas statué dans le dispositif sur cette question. Elle aurait dû suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur l'action intentée devant le Tribunal des baux. Les droits constitutionnels susmentionnés ne seraient en outre pas garantis. En effet, l'appelant est d'avis que s'il peut être expulsé nonobstant l'action au fond ouverte, le locataire serait découragé à saisir le Tribunal des baux. Il serait au surplus « impraticable » pour lui de réintégrer les locaux dont il a été expulsé, dans l'hypothèse d'une admission de son action en invalidation de congé. Le versement de dommages-intérêts ne serait d' « aucun intérêt » pour lui, qui vise la poursuite de son activité commerciale. Et « pire », pour les obtenir, il devrait ouvrir une nouvelle action.

**3.1** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144

III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8 ; TF 4A\_550/2020 consid. 5.3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois 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). Le tribunal doit donc 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). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; TF 4A\_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.1 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3).

Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié *in* JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à la constatation de son inefficacité ou à son annulation le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question. Cependant, en vertu de l'autorité de chose jugée qu'un jugement définitif qui statue à titre principal sur un droit contesté exerce sur les procès postérieurs dans lesquels la

question de l'existence ou de l'inexistence de ce droit se pose à titre préjudiciel (cf. Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 1979, p. 365), le juge de paix est lié par le jugement du Tribunal des baux en ce qui concerne la validité de la résiliation, si le Tribunal des baux rend son jugement, et que celui-ci entre en force, avant que le juge de paix ait statué sur la requête d'expulsion en procédure sommaire.

## **3.2**

**3.2.1** Cette jurisprudence concerne la procédure sommaire de cas clairs, souvent utilisée pour l'expulsion du locataire selon l'art. 257d CO. Cela étant, elle demeure pertinente lorsque le bailleur choisit une procédure simplifiée, hypothèse expressément envisagée dans l'arrêt CACI 26 mars 2024/140 invoqué par l'appelant.

Ainsi, contrairement à ce que plaide l'appelant, il n'y a pas de risque de jugement contradictoire, l'objet d'une procédure d'expulsion étant différent de celui de la procédure en invalidation du congé (cf. ATF 141 III 262 consid. 3.2). Le juge de paix ne statue qu'à titre préjudiciel sur la validité du congé, raison pour laquelle le dispositif ne contient rien à ce sujet. Son jugement n'a pas force de chose jugée à cet égard. L'arrêt CACI 26 mars 2024/140 a par ailleurs posé que le locataire expulsé qui ne peut réintégrer les locaux loués, alors que son action en invalidation du congé est admise, peut prétendre à des dommages-intérêts. La jurisprudence a dès lors déjà répondu à la question de l'appelant sur ce point. On n'y reviendra pas.

## **3.2.2**

**3.2.2.1** L'art. 29a Cst. garantit à toute personne l'accès au juge (art. 29a Cst.). Il s'agit d'une garantie de voir sa cause examinée au moins une fois par une autorité judiciaire disposant d'un pouvoir d'examen complet des faits et du droit, mais non de l'opportunité (cf. TF 5A\_938/2025 du 6 novembre 2025 ; 4A\_284/2011 du 28 juin 2022 consid. 4 ; Grodecki, *in* Martenet/Dubey [éd.], Commentaire romand, Constitution fédérale, Préambule - art. 80 Cst. [ci-après : CR Cst.], 2021, nn. 8 et 11 *ad* art. 29a Cst.). L'art. 29a Cst. ne s'applique pas au contrôle abstrait de la

constitutionalité des lois cantonales (Grodecki, op. cit., n. 14 *ad* art. 29a Cst.).

Chaque canton détermine la compétence matérielle et fonctionnelle de ses tribunaux, sous réserve des dispositions contraires de droit fédéral, à savoir les art. 5 à 8 et 200 CPC (cf. art. 122 al. 2 Cst. et 4 al. 1 CPC, Wey, *in* Sutter-Somm et al. [éd.], *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, Art. 1-218 ZPO, 4<sup>e</sup> éd. 2025, nn. 9-10 *ad* art. 4 CPC ; Hohl, *Procédure civile, Introduction et théorie générale*, 2<sup>e</sup> éd. 2016, p. 29). Ainsi, contrairement à ce qui vaut pour les autorités de conciliation en matière de baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux (art. 200 al. 1 CPC), le droit fédéral n'impose pas aux cantons d'avoir des tribunaux composés d'un président et de représentants siégeant paritairement.

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Il y a déni de justice formel lorsqu'une autorité n'applique pas ou applique d'une façon incorrecte une règle de procédure, de sorte qu'elle ferme l'accès à la justice au particulier qui, normalement, y aurait droit (ATF 144 II 184 consid. 3.1 ; 141 I 172 consid. 5 et les références citées ; Dang/Minh Son Nguyen, CR Cst., n. 111 *ad* art. 29 Cst.).

**3.2.2.2** En l'espèce, s'agissant de la procédure d'expulsion, l'appelant n'a pas été privé de son droit d'accès à la justice, dès l'instant où sa cause a été examinée en fait et en droit par une autorité judiciaire et dont la décision pouvait être revue par la cour de céans, disposant de surcroît d'une pleine cognition (cf. ci-dessus, consid. 2). Comme on vient de le voir, il n'existe pas de norme constitutionnelle garantissant aux locataires l'accès à un tribunal paritaire. Au demeurant, en tant que l'appelant voit une violation de la garantie constitutionnelle d'accès au juge dans le fait qu'un locataire puisse être découragé à saisir le Tribunal des baux – autorité composée de trois juges à la différence du juge de paix qui statue seul – sa

critique semble abstraite, puisque l'appelant a lui-même déjà saisi le Tribunal des baux.

Il n'y a pas non plus de déni de justice formel qui résulterait de la violation d'une règle de procédure puisque la répartition de compétences querellée découle plutôt d'une correcte interprétation des règles de procédure cantonales applicables (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.2.1 et 3.3.2.1). On relèvera que l'appelant ne peut pas invoquer l'art. 29a Cst. dans le but de remettre en cause cette répartition des compétences.

Les griefs tirés de la violation des garanties constitutionnelles sont par conséquent infondés dans la mesure où ils sont recevables.

**3.2.3** Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension de la procédure doit rester exceptionnelle, le principe de célérité prévalant dans le doute (TF 4A\_175/2022 du 7 juillet 2022 consid. 5.2.1; Seiler, Kommentar ZPO, n. 3 *ad* art. 126 CPC).

En l'espèce, dans la mesure où la jurisprudence admet la coexistence de deux procédures, la juge de paix n'était pas tenue de suspendre la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure en contestation de congés. La bailleuse invoquait la durée prévisible de la procédure et le fait que le locataire n'avait pas payé le loyer du dancing depuis deux ans. Il fallait limiter son préjudice en expulsant le locataire. On ne saurait donc reprocher à la juge de paix d'avoir implicitement considéré, après les déterminations du locataire, que le principe de la célérité l'emportait sur la suspension.

C'est, partant, en vain que l'appelant invoque l'art. 126 al. 1 CPC.

**4.** L'appelant reprend le moyen soulevé en première instance, tiré du caractère prétendument insuffisamment précis de l'avis comminatoire. Il fait valoir qu'il y avait trois objets immobiliers, dont les loyers avaient fluctué. Pour le lounge bar/discothèque, l'avis réclamait 8'684 fr. 75 alors que le loyer était de 8'652 fr. 60 selon la pièce 9 ; pour le magasin, l'avis réclamait 3'336 fr. alors que loyer était de 3'323 fr. 65 selon la pièce 5. Il ne pouvait donc pas comprendre ces différences. Comme il payait régulièrement son loyer, comme en attestait la pièce 109, on ne pouvait pas lui reprocher de ne pas avoir réagi.

**4.1** L'avis comminatoire doit être suffisamment clair et précis. Selon la jurisprudence, il doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (TF 4A\_436/2018 consid. 4.1 ; TF 4A\_306/2015 consid. 2 ; TF 4A\_134/2011 consid. 3). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A\_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A\_134/2011 précité consid. 3 *in fine*). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A\_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2 ; TF 4A\_436/2018 consid. 4.1 ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ). Il en va de même de celui qui ne prend pas de mesures pour régler le montant qu'il estime exact (TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2 ; TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1). Ainsi, selon le Tribunal

fédéral, pour statuer sur la validité des avis comminatoires émis par la bailleuse, peu importe de déterminer si les arriérés qu'elle a indiqués étaient ou non trop élevés. Dès lors que l'intimé a laissé échoir les délais comminatoires sans verser le montant du loyer qu'il estimait dû, il ne mérite pas de protection (TF 4A\_550/2020 précité consid. 7.2 ; cf. également TF 4A\_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1).

**4.2** En l'espèce, on observe que l'appelant ne se plaint plus, comme en première instance, du fait que les numéros de référence internes à la régie étaient erronés. Le troisième bail concernait un dépôt dont le loyer mensuel était inférieur à 100 fr., et avait en réalité déjà été résilié depuis longtemps, selon l'état de fait non contesté (jgt, p. 11 *in fine*). Les deux montants restants qui étaient réclamés correspondaient à ceux admis par le locataire, à quelque 30 fr. près pour le loyer du lounge/bar de plus de 8'600 fr. par mois et à quelque 10 fr. près pour le loyer du magasin, de plus de 3'300 fr. par mois. L'avis mentionne les loyers dus au 1<sup>er</sup> juin 2024. Il est clairement compréhensible qu'un loyer mensuel est dû pour chacun des deux objets encore loués. Le locataire, qui prétend avoir régulièrement payé mais pas le loyer de juin 2024, ne peut sérieusement soutenir avoir été dans l'incertitude. Il ne prétend pas avoir payé les montants calculés par ses soins.

Ce moyen doit aussi être rejeté.

**5.** En conclusion, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et la décision attaquée confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et le fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause doit être renvoyée à la juge de paix pour fixation d'un nouveau délai d'évacuation.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art.

106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à procéder.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à l'appelant C.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux sis chemin de T\*\*\* 1 à V\*\*\*.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge de l'appelant C.\_\_\_\_\_.
- 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 :

- Me David Trajilovic (pour C.\_\_\_\_\_)
- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté, (pour M.\_\_\_\_\_)

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois

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: