

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 juillet 2025

Composition : M. OULEVEY, vice-président
MM. Hack et Segura, juges
Greffier : M. Tschumy

Art. 257d et 266l al. 2 CO ; 148 et 257 CPC

Statuant sur les appels interjetés par **G.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 mai 2025 et la décision incidente rendue le 30 mai 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la première juge ou la juge de paix), a ordonné à G. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 27 mai 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...], hôtel de [...] chambres réparties sur trois étages, [...] salles-de-douches, un hall d'entrée au rez [sic] + cages d'escalier et [...] paliers avec dégagements communs, un réduit au 2^e étage, [...] cuisines entièrement agencées (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence G. _____ verserait à Z. _____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

Statuant en procédure de cas clairs prévue par l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la juge de paix a considéré que Z. _____ avait mis en demeure, le 23 avril 2024, G. _____ de payer un arriéré de loyer de 143'100 fr., soit les loyers dus au 1^{er} avril 2024, pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 avril 2024. La juge de paix a également considéré que faute de paiement intégral dans le délai imparti, le congé signifié à G. _____ pour le 31 juillet 2024 par Z. _____ par avis du 3 juin 2024 était valable et que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. a) Par acte du 19 mai 2025, G. _____ (ci-après : l'appelant), a interjeté appel de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et

dépens, préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la requête en restitution de délai déposée le 15 mai 2025 auprès de la Justice de paix. A titre préjudiciel, l'appelant a conclu à la constatation que le congé donné par Z. _____ (ci-après : l'intimée) était inefficace et subsidiairement à l'admission d'un contrat de bail tacite. Sur le fond, l'appelant a conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée et à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion en procédure sommaire (cas clair) formée par l'intimée. L'appelant a produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel.

b) Par acte du 26 mai 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel. A titre préjudiciel, elle a requis le retrait de l'effet suspensif de l'appel et l'exécution anticipée de l'ordonnance du 5 mai 2025.

c) Par ordonnance du 28 mai 2025, le Juge unique de la Cour d'appel civile a rejeté la requête d'exécution anticipée de l'intimée avec l'indication qu'il serait statué sur les frais judiciaires et les dépens de ladite ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

d) Par déterminations au fond du 5 juin 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel du 19 mai 2025.

e) Par courrier du même jour, l'appelant a formellement réitéré sa demande de suspension de la procédure d'appel du 19 mai 2025 jusqu'à droit connu sur sa requête de restitution de délai déposée le 15 mai 2025 auprès de la première juge.

C. a) Par décision incidente portant date du 30 mai 2025, adressée aux parties le 11 juin 2025, la juge de paix a rejeté la requête de restitution de délai déposée le 15 mai 2025 par l'appelant (I), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr. (II), a mis les frais judiciaires à la charge de l'appelant (III), a dit que l'appelant verserait la somme de 1'000 fr. à l'intimée à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En substance, la première juge a retenu que l'appelant avait reçu le 3 avril 2025, par remise au guichet de la Justice de paix du district de Lausanne, une citation à comparaître datée du 18 mars 2025 pour une audience prévue le 5 mai 2025. Ainsi, s'il était bien à l'étranger du 23 avril au 5 mai 2025, il aurait pu avertir l'autorité de son absence le jour de l'audience et en requérir le report. Il n'avait toutefois ni allégué ni démontré ou rendu vraisemblable qu'il n'avait pas été en mesure de le faire à temps. En outre, si l'appelant expliquait avoir confondu la date de l'audience avec un délai fixé au 9 mai 2025 par la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans une autre procédure, son argument n'était pas convaincant dans la mesure où celui-ci avait reçu la citation à comparaître pour l'audience du 5 mai 2025 directement au greffe de la Justice de paix du district de Lausanne le 3 avril 2025, accompagnée de la requête et des pièces. Ainsi, il n'avait pas eu connaissance en même temps de dite citation et du délai évoqué, impartie par courrier du 18 mars 2025, et ne s'y était d'ailleurs pas trompé en se rendant auprès de la bonne autorité pour retirer la citation. Aucune faute légère n'était donc rendue vraisemblable et la requête devait être rejetée.

b) Par courrier du 18 juin 2025, le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) a indiqué aux parties que comme la requête de restitution de délai de l'appelant avait été rejetée par la juge de paix, par décision du 30 juin 2025, la requête de suspension de cause de l'appelant apparaissait ne plus avoir d'objet.

D. **a)** Par acte du 20 juin 2025, l'appelant a interjeté appel contre la décision incidente du 30 mai 2025 en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête de restitution de délai du 15 mai 2025 soit admise et à ce qu'une nouvelle audience soit fixée dans la cause en expulsion. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause à la première juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel du 20 juin 2025.

b) Par déterminations du 23 juin 2025, l'appelant a persisté intégralement dans les conclusions de son appel du 19 mai 2025.

c) Par courrier du même jour, l'appelant a informé le juge délégué avoir fait appel contre la décision incidente du 30 mai 2025 et que la suspension de la première procédure d'appel jusqu'à droit connu sur la question de la restitution de délai demeurerait pleinement justifiée.

d) Par courrier du 24 juin 2025, l'intimée s'est déterminée sur la requête de suspension et a produit une liste des opérations.

e) Par courrier du 7 juillet 2025, l'appelant s'est déterminé sur la question des dépens.

E. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance et de la décision incidente, complétées par les pièces du dossier :

1. **a)** L'intimée est une société anonyme de droit suisse dont le siège est à [...].A.F._____ en est l'administrateur président et B.F._____, l'administrateur secrétaire, chacun bénéficiant d'une signature individuelle. La société est active dans le domaine immobilier.

L'intimée est propriétaire de l'immeuble sis [...], à [...].

b) Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur [...] chambres meublées réparties sur trois étages comprenant : [...] lits - [...] sommiers - [...] matelas - [...] meubles de chevet - [...] tables de bureau - [...] chaises - [...] télévisions écrans plats [...] - système Wifi - [...] salles-de-douche avec douche lavabo wc - [...] local colonne de lavage au 1^{er} étage avec lave-linge et un sèche-linge [...] + un lavabo ; un hall

d'entrée au rez + cages d'escalier et [...] paliers avec dégagements communs - un ascenseur (niveau rez au 2^{ème}) - un réduit au 2^{ème} étage - [...] cuisines entièrement agencées avec (en tout) - [...] grands frigos [...] avec compartiments de congélation - [...] cuisinières [...] plaques vitrocéramiques et fours - [...] hottes de ventilation [...] - [...] lave-vaisselles [...] - [...] micro-ondes - [...] tables de cuisines hautes avec [...] tabourets hauts [*sic*]. Le loyer mensuel total, y compris les frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires, était de 15'000 fr., payable d'avance.

c) Les parties ont également conclu un bail distinct portant sur les locaux correspondant au restaurant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble précité.

2. a) Par courrier recommandé du 23 avril 2024, l'intimée a réclamé à l'appelant le paiement de 143'100 fr. représentant l'arriéré de loyer dû au 1^{er} avril 2024 et lui a signifié que le bail serait résilié s'il ne payait pas dans les trente jours.

b) Le 25 avril 2024, l'appelant a versé un montant de 15'000 fr. à l'intimée.

c) Par courrier recommandé du 3 juin 2024, l'intimée a résilié le bail pour le 31 juillet 2024, faute pour l'appelant d'avoir versé l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

d) L'appelant s'est encore acquitté des montants suivants :

- 15'000 fr. le 21 juin 2024 ;
- 10'500 fr. le 25 juillet 2024 ;
- 15'000 fr. le 14 octobre 2024 ;
- 15'000 fr. le 19 novembre 2024.

3. a) Par requête du 7 mars 2025, l'intimée a sollicité de la juge de paix qu'elle ordonne l'expulsion de l'appelant des locaux occupés dans

l'immeuble sis [...] à [...], hôtel de [...] chambres réparties sur trois étages, [...] salles-de-douches, un hall d'entrée au rez [*sic*] + cages d'escalier et [...] paliers avec dégagements communs, un réduit au 2^e étage, [...] cuisines entièrement agencées.

b) L'audience d'expulsion s'est tenue le 5 mai 2025. L'intimée était représentée par A.F._____, administrateur. Ni l'appelant, bien que régulièrement cité à comparaître, ni personne en son nom n'était présent à l'audience.

c) Par courrier du 6 mai 2025, adressé au Tribunal de district de Lausanne, l'appelant a sollicité de la juge de paix un nouveau délai ou une nouvelle audience afin de faire valoir ses moyens de défense.

d) Par courrier du 8 mai 2025, la première juge a refusé d'entrer en matière sur une restitution de délai, les motifs invoqués n'étant pas prouvés.

e) Par requête en restitution de délai du 15 mai 2025, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les parties soient citées à une nouvelle audience.

f) Par déterminations du 22 mai 2025, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête de restitution de délai, subsidiairement à son rejet.

g) L'appelant s'est encore déterminé le 3 juin 2025, persistant intégralement dans les conclusions de sa requête du 15 mai 2025.

f) Par courrier du 10 juin 2025, l'intimée a indiqué contester intégralement les déterminations de l'appelant et a requis de la première juge qu'il lui plaise de rendre une décision dans les meilleurs délais.

En droit :

1. L'appel du 19 mai 2025 et celui du 20 juin 2025 ont trait à un complexe de faits identiques, de sorte qu'il convient, par souci de simplification, de joindre les deux causes (art. 125 let. c CPC).

Il convient toutefois d'examiner en premier lieu l'appel du 20 juin 2025 portant sur la décision incidente du 30 mai 2025 rejetant la requête de restitution de délai de l'appelant du 15 mai 2025. En effet, l'admission de cet appel pourrait avoir pour conséquence l'annulation de l'ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025 et partant, de rendre sans objet l'appel formé le 19 mai 2025 contre cette ordonnance.

Appel du 20 juin 2025

2.

2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272], dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le rejet d'une requête de restitution fondée sur l'art. 148 CPC est une décision finale lorsque l'autorité de conciliation ou le tribunal de première instance a déjà clos la procédure et que la requête de restitution de la partie défaillante tend à sa réouverture. Cependant, alors même qu'elle est finale, une telle décision ne peut en principe pas être attaquée par la voie de l'appel ou du recours, car l'art. 149 CPC prévoit que la décision sur restitution est définitive (CACI 22 novembre 2024/522 consid. 4.1). Toutefois, le Tribunal fédéral considère que l'exclusion de l'appel et du recours prévue à l'art. 149 CPC ne s'applique pas lorsque le refus de restitution entraîne la perte définitive de l'action ou d'un moyen d'action, de sorte qu'à cette dernière condition, un refus de restitution constituant

une décision finale est exceptionnellement susceptible d'appel ou de recours, selon la valeur litigieuse (ATF 139 III 478 consid. 6.3). Dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025, l'art. 149 *in fine* CPC inscrit cette jurisprudence dans le texte de la loi (cf. Message relatif à la modification du Code de procédure civile suisse du 26 février 2020, FF 2020 2607, p. 2656). Lorsque le refus de restitution n'entraîne pas une telle perte, l'appel contre ce refus est irrecevable (CACI 6 février 2017/66 consid. 1.1 *in fine* ; CACI 8 juin 2015/289 consid. 2).

Il incombe à l'appelant d'établir que le refus de restitution entraînerait la perte définitive d'un droit (CACI 22 novembre 2024/522, *loc. cit.* ; CACI 8 août 2023/313 consid. 1.1.2 et réf. cit.).

2.2 Dans son écriture, l'appelant ne fait aucunement valoir quel serait le droit dont le refus de restitution le priverait. Or, à défaut de toute explication à ce titre, les conditions de recevabilité de son appel ne sont pas données et celui-ci doit être déclaré irrecevable.

Quand bien même on devrait admettre qu'une telle perte serait établie, par hypothèse en lien avec la production de moyens en première instance que l'appelant n'aurait pas été en mesure de faire admettre dans le cadre de la procédure d'appel en lien avec l'ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025, son appel ne pourrait qu'être rejeté pour les motifs qui suivent.

3.

3.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office, le procès se présente différemment en deuxième 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 saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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. A défaut, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, publié *in* RSPC 2021 p. 252 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2).

3.2 Dans une partie intitulé « en fait » de son écriture, l'appelant expose divers éléments mélangeant des faits et des appréciations quant à la cause. On n'y perçoit toutefois pas de grief valablement motivé visant à faire corriger l'état de fait. En particulier, on ne peut déterminer quels seraient les faits éventuels qu'il conviendrait d'intégrer dans l'état de fait, étant précisé que figure dans cette partie de l'appel un paragraphe intitulé « *de l'erreur d'appréciation du juge de première instance* » qui ne contient qu'une argumentation en droit. Toute cette partie de l'appel doit donc être déclarée irrecevable. Il n'en va pas différemment du renvoi de l'appelant à des allégations produites en première instance.

4.

4.1 Dans un premier grief, l'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu car une écriture du 10 juin 2025 de l'intimée ne lui aurait pas été transmise et qu'il n'aurait donc pu se déterminer à son sujet.

4.2

4.2.1 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 139 I 189 consid. 3.2). L'alinéa 3 de l'art. 53 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025, prévoit que les parties peuvent se déterminer au sujet de tous les actes de la partie adverse. Le tribunal leur impartit un délai de dix jours au moins. Passé ce délai, les parties sont considérées avoir renoncé à se déterminer.

En revanche, le simple fait d'insister pour avoir le dernier mot, sans que cela implique une défense effective des droits, n'est pas digne de protection (TF 5A_964/2019 du 15 janvier 2020 consid. 3.1.3 ; TF 5A_615/2018 du 28 janvier 2019 consid. 2.3).

4.2.2 En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Ce droit n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF

5A_37/2024 du 26 mai 2025 consid. 3.2.1). Partant, l'admission de la violation du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant expose quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. À défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et à prolonger inutilement la procédure (TF 5A_37/2024, *loc. cit.* ; TF 5A_263/2024 du 27 novembre 2024 consid. 4.1.2).

La jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 148 IV 22 consid. 5.5. ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 6B_1296/2023 du 3 septembre 2024 consid. 4.2.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave. En présence d'un vice grave, l'effet guérisseur de la procédure de recours peut également être reconnu lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218, *loc. cit.* ; ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; TF 7B_60/2024 du 29 juillet 2024 consid. 3.2.2 ; TF 7B_482/2024 du 21 mai 2024 consid. 2.2.1).

4.3 En l'espèce, il ressort tant de la décision attaquée que du dossier de la cause que l'intimée a adressé à la première juge un courrier le 10 juin 2025. Il n'est pas évident que cette correspondance ait été transmise à l'appelant, celle-ci ne le mentionnant pas et le procès-verbal des opérations n'en faisant pas état.

Cela étant, il ressort de cette correspondance que l'intimée ne fait que contester les déterminations de l'appelant et solliciter qu'une

décision soit rendue dans les meilleurs délais. En conséquence, aucun élément nouveau n'y figure si bien qu'aucun délai de réplique n'était en réalité ouvert à l'appelant. Dans ces conditions, son droit d'être entendu ne saurait avoir été violé par l'absence de transmission de la correspondance.

Pour le surplus, on peine à saisir quelle influence aurait eu sur la procédure une potentielle violation du droit d'être entendu de l'appelant vu le contenu du courrier du 10 juin 2025, qui n'apporte aucun élément nouveau. L'appelant n'expose ni de quels arguments il aurait pu se prévaloir ni leur pertinence s'il avait pu se déterminer sur le courrier du 10 juin 2015 de l'intimée.

Enfin, si tant est que le droit d'être entendu de l'appelant aurait été violé – il ne l'a pas été – celui-ci aura été réparé dans le cadre du présent appel, l'instance d'appel disposant d'une pleine cognition, en fait et en droit (cf. art. 310 CPC).

Le grief ne peut qu'être écarté.

5. Dans un deuxième grief, intitulé « de la constatation inexacte des faits », l'appelant se plaint du fait que la première juge aurait commis une erreur d'appréciation en ne prenant pas en considération un échange WhatsApp du 1^{er} mai 2025. Ce grief se confond en réalité avec la partie « en fait » de l'écriture d'appel, déclarée irrecevable.

Sans substance propre, le grief est donc sans objet.

6.

6.1 Dans un dernier grief, l'appelant se plaint d'une violation de l'art. 148 CPC et estime que c'est à tort que la première juge n'a pas retenu, au stade de la vraisemblance, que sa faute était légère.

6.2

6.2.1 L'art. 148 CPC stipule que le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2).

La restitution au sens de l'art. 148 CPC présuppose un défaut, faute de quoi rien ne peut être restitué. En d'autres termes, la restitution n'entre en ligne de compte que s'il y a défaut (TF 5A_262/2022 du 3 août 2022 consid. 3.1.2 ; TF 4A_289/2021 du 16 juillet 2021 consid. 7.2). Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et accompagnée des moyens de preuve disponibles (TF 4A_133/2025 du 22 mai 2025 consid. 3.1.1 ; TF 4A_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3 et réf. cit.). Le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (TF 4A_133/2025, *loc. cit.* ; TF 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). Une simple hypothèse ne suffit pas à rendre vraisemblables les circonstances qui rendraient l'empêchement excusable ou non fautif (cf. TF 5A_94/2015 du 6 août 2015 consid. 6.2).

La restitution de délai suppose que la partie défaillante en ait fait la requête au juge ayant fixé le délai qu'elle n'a pas respecté (Juge unique CACI 9 décembre 2024/547 consid. 5.2.1). La restitution ne peut intervenir d'office (CPF 30 novembre 2017/289 ; CREC 25 avril 2023/80 consid. 5.3.3 et réf. cit.). En principe, la requête de restitution doit revêtir la forme écrite ou électronique mais sa présentation échappe à tout formalisme. Une requête implicite est envisageable (CPF 17 décembre 2013/502 et réf. cit.). Aucune conclusion n'est en effet nécessaire et il suffit qu'on comprenne que le requérant aimerait pouvoir accomplir un acte malgré l'inobservation d'un délai (CREC 25 avril 2023/80, *loc. cit.*).

6.2.2 La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (TF 4A_133/2025, *loc. cit.*; TF 4A_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 3.1 et réf. cit.). Comme précédemment expliqué, le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (cf. *supra* consid. 6.2.1). Le juge pourra tenir compte de nombreux facteurs pour décider si une restitution se justifie, en particulier de l'enjeu pour le requérant (une restitution pourra être plus facilement refusée si le défaut n'a entraîné que des conséquences peu graves), de la complication qu'un retour en arrière entraînerait, mais aussi subjectivement de la situation personnelle de l'intéressé : la même faute pourra être ainsi qualifiée différemment selon qu'elle émane d'une partie inexpérimentée ou d'un plaideur chevronné, voire d'un avocat (CACI 22 mai 2023/214 consid. 3.1.2 ; CACI 5 juillet 2017/285 consid. 2.3 ; Juge unique CACI 9 décembre 2024/547 précité, consid. 5.2.2). Ainsi, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a notamment considéré qu'une erreur d'agenda d'une partie non assistée pouvait être considérée comme une faute légère (CPF 10 novembre 2011/489 et réf. cit.). La Cour de céans n'a pas jugé différemment pour l'omission de transmettre un changement d'adresse (CACI 21 novembre 2023/472 consid. 4.3.1). Toutefois, une faute légère n'a notamment pas été retenue dans le cas d'un locataire qui avait eu connaissance de la résiliation de son bail et devait s'attendre à la procédure judiciaire qui s'en était suivie, son absence lors des notifications n'étant au demeurant pas établie ni expliquée (CACI 25 mars 2015/149 consid. 3.3).

Le devoir procédural d'avoir à s'attendre avec une certaine vraisemblance à recevoir la notification d'un acte officiel naît avec l'ouverture d'un procès et vaut pendant toute la durée de la procédure. Lorsqu'une partie sait qu'une procédure la concernant est en cours, il lui incombe de prendre toutes les mesures nécessaires à recevoir ou faire suivre les courriers qui lui étaient destinés (ATF 138 III 225 consid. 3.1 ;

ATF 130 III 396 consid. 1.2.3 ; CACI 21 novembre 2023/472 consid. 4.2 ; Juge unique CACI 10 avril 2012/168).

6.3 En l'espèce, l'appelant se prévaut d'une erreur d'agenda, soit de la confusion entre la date de l'audience d'expulsion, le 5 mai 2025, et celle, du 9 mai 2025, correspondant à un délai imparté par la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud. Sa confusion ressortirait des pièces produites en première instance et serait excusable.

L'appelant ne saurait être suivi, même à admettre sa position, soit qu'il ait confondu les deux procédures. En effet, les deux affaires sont de nature très différente et concernent des juridictions de fors distincts. De plus, la nature des « délais » était bien distincte, le premier portant sur la comparution à une audience et le second à la production de moyens par écrit. Au demeurant, la présente cause porte au fond sur la fin d'un bail commercial de l'appelant relatif à l'exploitation d'un hôtel attenant au restaurant qu'il exploite également. L'importance de cette cause imposait à l'appelant une attention particulière quant au déroulement de la procédure, étant précisé que, conformément à la jurisprudence, il devait s'attendre à recevoir une convocation ensuite de la résiliation du bail et de son refus d'y donner suite. Ainsi, en prévoyant son voyage en [...] et à [...], du 22 avril au 5 mai 2025, il devait veiller à ce que celui-ci n'ait pas d'incidence sur la procédure. On relèvera à ce titre que la confusion dont il se prévaut implique qu'il n'allait pas donner suite au délai imparté par la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, ce qui montre en réalité un désintérêt pour les affaires judiciaires le concernant. En tous les cas, on ne saurait considérer que l'absence de gestion des délais impartis constituerait une faute légère.

C'est ainsi à juste titre que la première juge a rejeté la demande de restitution de délai.

Par conséquent, il convient donc d'examiner l'appel du 19 mai 2025 formé par l'appelant contre l'ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025.

Appel du 19 mai 2025

7.

7.1 Comme précédemment rappelé (cf. *supra* consid. 2), l'art. 308 al. 1 let. a CPC prévoit que l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance. La valeur litigieuse doit être de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, 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_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3 ; TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). 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 d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

7.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 15'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la

procédure applicable aux cas clairs et le pli recommandé la contenant ayant été retiré le 9 mai 2025 par l'appelant, l'appel a été déposé en temps utile contre une décision finale par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est donc recevable.

Déposées dans les délais impartis, les déterminations de l'intimée du 5 juin 2025 et du 24 juin 2025 respectivement celles de l'appelant du 23 juin 2025 et du 7 juillet 2025 sont également recevables (art. 53 al. 3 et 312 en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC).

8.

8.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges 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).

8.2

8.2.1 L'appelant a produit des pièces nouvelles et a allégué des faits nouveaux à l'appui de son appel du 19 mai 2025. Il a également produit une pièce en annexe à ses déterminations du 23 juin 2025. L'intimée a produit des pièces nouvelles avec ses déterminations du 5 juin 2025.

8.2.2 Dans le cadre de la procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux *nova* (ou pseudo *nova*) étant des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349, *loc. cit.* ; ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A_439/2023, *loc. cit.* ; TF 4A_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

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. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. 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

en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2022 consid. 4.1).

En ce qui concerne les vrais *nova*, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge (TF 4A_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 4 ; TF 4A_470/2022, *loc. cit.* ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 *in fine*). Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge. Cette interdiction ne saurait toutefois concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la partie locataire qui a été atraite en première instance par la requête en cas clairs de la partie bailleresse (TF 4A_470/2022, *loc. cit.* ; CACI 22 janvier 2025/33 consid. 3.1).

Des faux *nova* sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (TF 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 et réf. cit., non publié *in* ATF 147 III 491 ; TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3).

8.2.3 En l'espèce, outre la procuration en faveur de son conseil (dont la copie produite est à la limite de la lisibilité) et la décision attaquée, l'appelant produit une réquisition de poursuite adressée à l'Office des poursuites du Gros de Vaud à l'encontre de l'intimée pour des acomptes versés pour l'acquisition de [...], [...], [...] daté du 14 mai 2025 (pièce 2), une capture d'écran d'une conversation sur une application de messagerie, datée du 14 mai 2025 selon le bordereau (pièce 3) et des captures d'écran de quatre ordres de E-Banking pour des versements en faveur de A.F._____, [...], [...], datés respectivement du 25 octobre 2022, du 21 mars 2024 (deux fois) et du 23 avril 2024 (pièce 4).

L'appelant considère n'avoir pas comparu à l'audience du 5 mai 2025 pour des raisons imprévisibles et partant que son absence ne saurait lui être reprochée comme un manquement à la diligence qui lui incombait de produire ses moyens de défense. L'appelant expose également avoir réagi le lendemain de l'audience, le 6 mai 2025, en sollicitant la tenue d'une nouvelle audience. Par ailleurs, il ressortirait de la requête d'expulsion de l'intimée que celle-ci aurait sciemment dissimulé la complexité des relations contractuelles des parties en omettant d'invoquer l'existence d'acomptes versés par l'appelant. L'appelant ne pouvait donc en définitive pas s'attendre à ce que la première juge n'examine pas à titre préjudiciel l'exigibilité des loyers.

Les allégués 1 et 17 à 19 ainsi que les pièces 2 et 3 de l'appel du 19 mai 2025 constituent de vrais *nova*, car ils sont postérieurs à la clôture des débats principaux, lors de l'audience du 5 mai 2025. Partant, ils sont recevables, tout comme la pièce 8 produite par l'appelant à l'appui de ses déterminations du 23 juin 2025. Les pièces 103 et 104 de l'intimée sont également recevables à titre de vrais *nova*. Il en sera tenu compte dans la mesure nécessaire.

Pour le surplus, le reste des allégués et des pièces produites par l'appelant doivent être qualifiés de pseudo *nova*, car ils portent sur des événements tous antérieurs à la clôture des débats principaux, ou ne constituent pas des *nova*. L'appelant était parfaitement au courant de la procédure ouverte contre lui, puisqu'il a retiré le 3 avril 2025 au greffe de la Justice de paix du district de Lausanne la citation à comparaître pour l'audience du 5 mai 2025, ainsi que la requête d'expulsion et les pièces l'accompagnant. L'appelant avait donc tout loisir d'alléguer les faits et produire les pièces utiles à sa défense dans le cadre de la procédure d'expulsion, et ce indépendamment des circonstances qu'il invoque pour justifier son défaut. Pour le surplus, il peut être renvoyé aux considérations relatives aux arguments soulevés par l'appelant dans le cadre de sa requête en restitution de délai, qui s'appliquent *mutatis mutandis* (cf. *supra* consid. 6). Partant, ces pseudo *nova* sont donc irrecevables, l'appelant échouant à démontrer avoir agi avec toute la diligence requise.

S'agissant des pièces 101 à 102^{bis} produites par l'intimée, ces pièces visent à contester des allégués 11 et 12 de l'appel, irrecevables comme on vient de voir. Il n'est donc pas nécessaire de statuer sur leur recevabilité.

8.3 L'appelant a requis la suspension de la procédure d'appel du 19 mai 2025 jusqu'à droit connu sur sa requête de restitution de délai déposée le 15 mai 2025, respectivement sur son appel du 20 juin 2025 contre la décision incidente du 30 mai 2025 rejetant ladite requête.

Selon 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.

En l'espèce, les deux appels ayant été joints et vu le sort réservé à l'appel du 20 juin 2025 relatif à la requête de restitution de délai (cf. *supra* consid. 2 à 6), la requête de suspension de la procédure d'appel du 19 mai 2025 jusqu'à droit connu sur la restitution de délai déposée le 15 mai 2025 par l'appelant est sans objet.

9.

9.1

9.1.1 L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits. Il reproche à la juge de paix de ne pas avoir pris en considération des éléments de faits ressortant prétendument clairement de la procédure, et ce malgré son absence de participation à cette dernière. Ces éléments révéleraient une situation juridique manifestement complexe.

9.1.2 Selon l'appelant, la lecture rapide du contrat de bail produit par l'intimée aurait dû remettre en cause l'affectation du bail à un usage d'habitation, pour retenir un usage commercial.

On relèvera que l'ordonnance attaquée ne se prononce pas sur la nature du contrat litigieux (habitation ou locaux commerciaux), sauf à le qualifier implicitement de bail, ce qui n'est pas contesté. La requête d'expulsion de l'intimée ne traite pas davantage de cette question. Tout au plus, le contrat de bail (pièce 3) mentionne que la destination des locaux est l'habitation. Pour le surplus, la qualification juridique d'un contrat est une question de droit (TF 4A_93/2022 du 3 janvier 2024 consid. 3.1) et ne relève donc pas d'un grief relatif à la constatation inexacte des faits.

9.1.3 Par ailleurs, il ressortirait, selon l'appelant, des pièces produites par l'intimée l'existence d'une relation contractuelle complexe entre les parties, celui-ci mentionnant la conclusion d'un contrat de bail portant sur un local commercial dans le même immeuble. Si l'intimée a bien allégué l'existence d'un contrat de bail parallèle avec l'appelant portant sur les locaux du restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment où se situe les locaux litigieux, on peine à comprendre comment cela suffirait pour admettre l'existence d'une situation contractuelle complexe. Pour le surplus, le contrat litigieux (pièce 3) ne fait aucune mention d'un autre contrat de bail. Quant à l'extrait du compte de débiteurs de l'intimée (pièce 6), il distingue clairement les montants entre l'hôtel et le restaurant. En tous les cas, l'appelant paraît faire valoir cette argumentation à l'appui du caractère commercial du bail, ce qui relève du droit comme on l'a vu.

9.1.4 Enfin, la première juge aurait nié de manière prématurée l'existence d'un bail tacite alors que l'intimée n'aurait pas produit les éléments de nature à établir le fait qu'elle aurait expressément exclu cette possibilité durant les sept mois séparant la résiliation du bail et la requête d'expulsion. Dans sa requête en expulsion, l'intimée a allégué qu'aucun bail tacite n'avait été conclu et que l'appelant n'avait jamais contesté le congé qui lui avait été valablement signifié. Il a par ailleurs allégué, pièce 6 à l'appui, les deux uniques versements effectués par l'appelant aux mois d'octobre et de novembre 2024. L'appelant, défaillant et fautif, n'a ni allégué ni fait des offres de preuve à l'appui de l'existence d'un

hypothétique bail tacite entre les parties. Finalement, la question de la conclusion d'un bail sous l'angle de l'interprétation objective relève au demeurant du droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

Partant, la première juge a parfaitement constaté les faits et ce grief doit être écarté.

10.

10.1 L'appelant fait grief à la première juge d'avoir violé le droit. Il lui reproche d'avoir fait application de l'art. 257 CPC, soit de la procédure de cas clair, alors que l'état de fait serait litigieux et la situation juridique ne serait pas claire.

10.2

10.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et réf. cit., SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2).

10.2.2 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives (TF 4A_195/2023 précité, consid. 3.2.2). Premièrement, 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. 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 du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462, *loc. cit.* ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_69/2025 du 18 mars 2025 consid. 4 ; TF 4A_394/2024 précité, consid. 5.1). La cause est en principe en état d'être jugée, sur la base d'un état de fait non contesté, lorsque le juge opte pour une procédure orale, avec citation à son audience et que le défendeur fait défaut (Bohnet, CR CPC, n° 7b ad art. 257 CPC).

En second lieu, 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, *loc. cit.* ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 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, *loc. cit.* ; ATF 141 III 23, *loc. cit.* ; TF 4A_69/2025, *loc. cit.* ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462, *loc. cit.* ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3).

10.2.3 La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) est applicable à la procédure sommaire sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en

l'espèce. Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie ; ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 ; TF 4A_376/2021 précité, consid. 4.2.1 ; TF 4A_218/2017 précité, consid. 3.1.1). Selon l'art. 153 al. 2 CPC, le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté.

10.2.4 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1) ; si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Lorsque le bailleur intente une 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), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d CO). En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine* ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_195/2023 précité, consid. 3.2.4 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

10.3

10.3.1 L'appelant considère n'avoir jamais été en demeure de s'acquitter des loyers réclamés. Il considère que les acomptes qu'il aurait versés en vue de l'acquisition future de l'immeuble auraient compensé le loyer. Il n'y aurait donc aucun arriéré de loyer à la date du 2 mai 2024, soit celle de la notification fictive retenue par l'intimée. Selon l'appelant, la mise en demeure du 24 avril 2024 ne pouvait donc produire aucun effet juridique et partant, le congé serait inefficace.

10.3.2

10.3.2.1 La demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 et réf. cit.). S'il est en retard dans le paiement du loyer (au sens large), le locataire est automatiquement en demeure simple, conformément à l'art. 102 al. 2 CO (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1).

10.3.2.2 Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Le locataire qui oppose la compensation doit prouver celle-ci sans délai (faits destructeurs). Le locataire doit alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de

compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid.6b/bb s. ; TF 4A_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4). Il doit également alléguer sa contre-crédance et être en mesure de la prouver sans délai. Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit en effet pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédance rapidement (TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4).

Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 871, n. 2.1.5, note de bas de page n. 41).

10.3.2.3 Selon l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Les deux dettes sont alors réputées éteintes, jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 1 et 2 CO).

10.3.3 En l'espèce, les parties étaient convenues d'un loyer d'un montant mensuel total de 15'000 fr., payable d'avance. Ce montant était donc exigible chaque mois, sans interpellation de la part de l'intimée. S'agissant de la prétendue compensation des loyers compte tenu du montant de 185'000 fr., prétendument versé à l'intimée, l'appelant échoue à en amener la preuve. En effet, tant les versements à A.F. _____ que la déclaration de compensation reposent sur des allégués et des pièces qui

ont été déclarés irrecevables en appel (cf. *supra* consid. 8.2.3). On relèvera au passage qu'on peine à comprendre comment une potentielle créance envers un tiers (A.F._____) pourrait être invoquée en compensation du loyer dû sur la base du bail conclu entre les parties, étant précisé que les pièces produites par l'appelant, même recevables, ne démontrent ni l'existence d'un accord quant à la compensation dont il se prévaut ni l'identité parfaite entre l'intimée et A.F._____. L'appelant ne soutient ni ne prouve par ailleurs s'être acquitté directement auprès de l'intimée de l'arriéré de loyer. Il était donc en retard dans le paiement de son loyer au moment de sa mise en demeure par l'intimée le 23 avril 2024.

Au surplus, le grief ne peut pas plus être accueilli en ce qu'il porterait sur le fait que l'interconnexion entre les contrats liant les parties mais également A.F._____ rendrait la situation juridique incertaine. Il n'est en effet pas douteux que le bail lie les parties et non des tiers. En outre, comme évoqué précédemment (cf. *supra* consid. 9.1.3), le contrat litigieux est distinct de celui concernant le restaurant et n'y fait pas référence, si bien que l'on ne saurait considérer que l'existence de deux baux rendrait la situation juridique peu claire. Il n'en va pas différemment d'un accord relatif à l'achat du bâtiment, dont l'interaction avec le bail n'est pas démontrée.

Le grief doit donc être rejeté.

10.4

10.4.1 L'appelant se plaint également que la formule officielle utilisée par l'intimée pour lui notifier la résiliation du bail serait erronée dans la mesure où elle se référerait à un logement, alors que le bail serait de nature commerciale. Cette confusion aurait pour effet d'anéantir l'effet protecteur de la formule officielle, privant l'appelant de la possibilité d'exercer ses droits à temps. Le congé serait ainsi dépourvu d'effets juridiques.

10.4.2 La loi distingue les baux portant sur des habitations et ceux portant sur des locaux commerciaux (cf. notamment art. 253a CO). L'habitation (logement) est un local (villa, appartement, studio) loué pour y habiter, c'est-à-dire pour y accomplir les actes essentiels de la vie privée (Lachat/Bohnet, *in* Thévenoz/Werro (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, n. 1 ad art. 253a CO). Le local commercial est un local destiné à l'exploitation d'une entreprise (bureau, magasin, atelier, dépôt, entrepôt, salle de spectacles) ou à une activité idéale (salle de réunion, club de loisir, église) (Lachat/Bohnet, *op. cit.*, n. 3 ad art. 253a CO).

Selon l'art. 266/ CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266/ à 266n est nul (art. 266o CO).

A teneur de l'art. 9 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266/ al. 2 CO doit indiquer : la chose louée sur laquelle porte le congé (let. a) ; la date à laquelle le congé sera effectif (let. b) ; le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c) ; les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (let. d) ; la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. 2).

10.4.3 En l'espèce, le contrat conclu entre les parties porte sur la location de [...] chambres d'un hôtel. Le contrat précise que les locaux sont destinés à l'habitation. L'intimée a résilié le bail litigieux le 3 juin 2024, au moyen d'une formule agréée par le canton de Vaud. Il y est indiqué au moyen d'un soulignement que le bail concerne un local

commercial. Le document se réfère en outre expressément aux chambres de la [...], [...].

L'argument de l'appelant est spécieux. En effet, comme indiqué ci-dessus, si en ce qui concerne la désignation de l'objet, la formule de résiliation indique qu'il porte sur des chambres, elle fait expressément état que dit objet est un local commercial. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'existe donc aucune confusion.

Au surplus, la question de savoir si le bail litigieux porte sur une habitation ou un local commercial peut rester indécise, à défaut d'être pertinente. En effet, la résiliation du 3 juin 2024 respecte parfaitement les exigences des art. 266/ CO et 9 al. 1 OBLF, ce point n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelant. De plus, les règles des art. 257d et 266/ CO sont matériellement identiques pour les deux types de baux. On relèvera enfin que l'autorité compétente pour contester le congé (cf. art. 273 CO) est la même dans le canton de Vaud, indépendamment du fait que le bail porte sur une habitation ou un local commercial (cf. art. 7 ss LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]).

Par conséquent, ce grief doit être écarté.

10.5

10.5.1 Enfin, l'appelant considère qu'un bail tacite aurait été conclu entre les parties, puisque l'intimée aurait continué à percevoir des loyers sans formuler de réserve aux mois d'octobre et de novembre 2024, n'aurait pas exigé la restitution des locaux et aurait attendu sept mois pour demander l'expulsion de l'appelant.

L'intimée relève que l'appelant ne s'est acquitté que de deux versements aux mois d'octobre et de novembre 2024 durant la période de sept mois séparant la résiliation du bail et la demande d'expulsion.

10.5.2 Le bail peut être aussi, exceptionnellement, conclu de manière tacite, par acte concluants (art. 1 al. 2 CO). Selon la jurisprudence, il y a

par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (TF 4A_75/2015, *loc. cit.* ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et réf. cit. ; CACI 25 février 2025/103 consid. 3 ; CACI 2 février 2021/43 consid. 3.2.2).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants ; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995 publié *in* Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161 ; CACI 28 mai 2018/313 consid. 4.2).

10.5.3 En l'espèce, l'intimée a résilié le bail litigieux le 3 juin 2024 avec effet au 31 juillet 2024. Postérieurement, l'appelant ne s'est acquitté que de deux versements intervenus respectivement le 14 octobre et le 19 novembre 2024. L'intimée a requis l'expulsion de l'appelant le 7 mars 2025. On déduit tout d'abord de l'argumentation de l'appelant que l'acceptation de ces versements par l'intimée, sans formuler de réserves, démontrerait l'acceptation de la poursuite du bail. L'argument est téméraire. L'appelant n'a procédé non seulement ni au paiement de l'arriéré mais n'a effectué que deux versements, ceci plusieurs mois après la fin du contrat. Certes, il n'apparaît pas que l'intimée avait formulé une réaction à ceux-ci. Cela ne suffit toutefois pas à admettre la conclusion d'un bail tacite au vu du faible nombre de versements intervenus.

Il n'en va pas différemment du grief tiré du temps écoulé entre la fin du bail et le dépôt de la requête d'expulsion. S'il s'est écoulé un peu plus de sept mois entre la résiliation du bail et la procédure d'expulsion, cette durée n'est pas excessivement longue. En tous les cas, on ne saurait en déduire une renonciation de la part de l'intimée à se prévaloir de la résiliation. Au demeurant, la jurisprudence exige non seulement une tolérance de l'usage, mais également l'acceptation régulier de versement, ce qui, comme on l'a vu, est une condition non réalisée en l'espèce. Il en résulte qu'aucun bail tacite n'a été conclu entre les parties.

Ce grief peut donc être rejeté.

10.6 L'appelant, en se fondant sur ses autres griefs, soutient que la situation juridique n'est pas claire. Au vu des considérants qui précèdent et de l'absence de grief propre, l'argument peut être écarté.

10.7 En définitive, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique claire. C'est donc à raison que la juge de paix a considéré que la situation était claire et que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies.

S'ensuit le rejet de l'appel du 19 mai 2025.

11.

11.1 Fondé sur ce qui précède, l'appel du 20 juin 2025 doit être déclaré irrecevable, selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

L'appel du 19 mai 2025 doit être rejeté et l'ordonnance d'expulsion du 5 mai 2025 confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

11.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés globalement pour les deux appels, à 5'212 fr, soit, pour l'appel du 19 mai 2025, à 2'781 fr. qui correspondent à 2'431 fr. pour l'émolument forfaitaire de décision pour un appel en matière d'expulsion (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et à 350 fr. de frais pour la requête d'exécution anticipée (art. 30 al. 1 par analogie TFJC) et, pour l'appel du 20 juin 2025, à 2'431 fr. pour l'émolument pour un appel contre une décision incidente (art. 62 al. 1 et 3 et 66 TFJC). Les frais judiciaires seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et très partiellement compensés avec l'avance fournie par l'appelant dans le cadre de l'appel du 19 mai 2025 (art. 111 al. 1 CPC).

11.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel du 20 juin 2025, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens pour cette procédure.

S'agissant de l'appel du 19 mai 2025, l'appelante versera à l'intimée de plein dépens pour la procédure de deuxième instance. Ils seront arrêtés, au vu de la nature de la cause, de la valeur litigieuse, de la liste des opérations du 24 juin 2025 de Me Kim-Lloyd Sciboz et des déterminations de Me Pierre Gomez du 7 juillet 2025, à 4'164 fr. 09 (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. Les causes JL25.011866-250617 et JL25.011866-250783 sont jointes.
- II. L'appel du 20 juin 2025 dans la cause JL25.011866-250783 est irrecevable.
- III. L'appel du 19 mai 2025 dans la cause JL25.011866-250617 est rejeté.
- IV. L'ordonnance du 5 mai 2025 est confirmée.
- V. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe un nouveau délai à G. _____ pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...], hôtel de [...] chambres réparties sur trois étages, [...] salles-de-douches, un hall d'entrée au rez [*sic*] + cages d'escalier et [...] paliers avec dégagements communs, un réduit au 2^e étage, [...] cuisines entièrement agencées
- VI. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés pour les deux appels, à 5'212 fr. (cinq mille deux cent douze francs), sont mis à la charge de l'appelant G. _____.
- VII. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance pour l'appel du 20 juin 2025.
- VIII. L'appelant G. _____ doit verser 4'164 fr 09 (quatre mille cent soixante-quatre francs et neuf centimes) à Z. _____ à titre de dépens de deuxième instance pour l'appel du 19 mai 2025.

IX. L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

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

- Me Pierre Gomez (pour G. _____),
- Me Kim-Lloyd Sciboz (pour Z. _____),

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

- Mme la 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).

Le greffier :