

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 257 d al. 2 CO et 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **R.**_____, à Montreux, intimé, contre l'ordonnance rendue le 21 septembre 2023 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**_____, à Lausanne, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 septembre 2023, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à R. _____ de quitter et rendre libres, pour le lundi 23 octobre 2023 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Vevey, avenue du [...] (local d'environ 32 m² avec vitrine au rez-de-chaussée) (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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 480 fr., à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 1'100 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le juge de paix a notamment relevé que l'avis comminatoire du 6 mars 2023 indiquait clairement à R. _____ qu'il accusait du retard, notamment, dans le paiement des loyers de janvier, février et mars 2023 et que, à défaut de régularisation de ces loyers dans les trente jours, le bail serait résilié en vertu de l'art. 257d CO. Il a en outre observé que lors de son audition, R. _____ avait déclaré que ces loyers n'avaient pas tous été réglés dans ce délai, seul celui de janvier ayant été versé à Q. _____, de la main à la main. Outre le fait que ce paiement n'était pas établi, le juge de paix a ainsi constaté que l'entier de l'arriéré de loyers n'avait pas été payé dans le délai comminatoire imparti et que le congé signifié à R. _____ le 17 avril 2023 était valable. Relevant que l'on était en présence d'un cas clair permettant l'application de l'art. 257 al. 1 CPC, il a en définitive retenu qu'il convenait de faire droit aux conclusions en évacuation des locaux loués prises par Q. _____.

B. Par acte du 9 octobre 2023, R. _____ (ci-après : le recourant) a recouru contre l'ordonnance précitée, en concluant principalement à son annulation et subsidiairement à sa réforme, en ce sens que la requête en cas clairs déposée le 23 juin 2023 par Q. _____ (ci-après : l'intimée) à son encontre soit rejetée. A titre préalable, il a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours.

Par décision du 19 octobre 2023, le Juge délégué de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif du recourant.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. **a)** L'intimée est une société, dont le siège est à Lausanne et qui a pour but l'exploitation d'établissements publics, ainsi que le commerce de tout produit alimentaire.

b) Depuis le 1^{er} octobre 2016, à la suite d'un transfert de bail, l'intimée est locataire de locaux commerciaux, sis à l'avenue du [...], à Vevey (ci-après : les locaux litigieux).

Selon le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 7 janvier 2015, le loyer mensuel relatif aux locaux litigieux s'élève à 1'000 fr., plus 100 fr. de charges.

2. **a)** Depuis juillet 2019, l'intimée sous-loue les locaux litigieux au recourant, lequel avait pour projet de racheter, à terme, le fonds de commerce de l'intimée.

b) Le 10 février 2021, les parties ont signé un contrat de vente de fonds de commerce, au terme duquel le recourant s'engageait à acquérir le fonds de commerce de l'intimée au prix de 130'000 fr., payable par des acomptes mensuels de 2'500 fr. dès février 2021, ainsi que par cinq versements de 10'000 fr. chacun respectivement en juillet 2021, décembre 2021, juillet 2022, décembre 2022 et juillet 2023. Ce contrat stipulait en outre notamment ce qui suit :

« 3. IRRESPECT DES MODALITES DE PAIEMENT

En cas d'irrespect des modalités de paiement prévues à l'art. 2 lettre b ci-dessus avec un retard de paiement d'au moins trois mois, le vendeur sera en droit d'annuler la vente objet du présent contrat. En cas d'annulation de la vente, les parties confirment que les acomptes versés par l'Acheteur au Vendeur seront acquis entièrement au Vendeur à titre de dédommagement pour l'utilisation des locaux au cours de la période antérieure à l'annulation.

En cas d'annulation du présent contrat, dès la notification par le Vendeur à l'Acheteur de son droit d'annuler le contrat, l'Acheteur aura un délai de 10 jours pour quitter et rendre libre les locaux sis [...] à Vevey. A défaut d'exécution dans le délai précité, l'Acheteur devra au vendeur une peine conventionnelle de CHF 10'000, en sus de tout préjudice complémentaire que le Vendeur pourrait subir en raison de la violation contractuelle.

4. SOUS-LOCATION ET TRANSFERT DE BAIL

Le Vendeur est actuellement locataire des locaux sis avenue [...], à Vevey.

Tant que l'entier du prix d'Achat n'aura pas été versé au Vendeur, l'Acheteur sous-louera au Vendeur les locaux sis avenue [...] à Vevey. Les conditions stipulées dans le contrat de bail à loyer du 16 janvier 2015 et des avenants successifs s'appliquent au sous-locataire, qui déclare connaître lesdites conditions. Le montant du loyer de CHF 1'100, charges comprises, (sic) seront directement payés par l'Acheteur au Vendeur, qui s'engage à reverser cette somme au bailleur.

En cas de retard de plus de 15 jours dans le paiement du loyer, le Vendeur pourra exiger de l'Acheteur que les loyers futurs seront payés d'avance et trimestriellement.

En outre, en cas de retard de loyer de plus de trois mois, le Vendeur sera en droit d'annuler la vente objet du présent contrat. En cas d'annulation de la vente, les parties confirment que les acomptes versés par l'Acheteur au Vendeur seront acquis entièrement au Vendeur à titre de dédommagement pour l'utilisation des locaux au cours de la période antérieure à l'annulation. Pour le surplus, les conditions fixées à l'art. 3 s'appliquent par analogie.

Dès le paiement de l'entier du Prix d'Achat, les parties entreprendront les démarches nécessaires en vue d'obtenir le transfert du contrat de bail en faveur de l'Acheteur. »

c) Le 26 août 2022, l'intimée a convenu avec la gérance des locaux litigieux que les acomptes de charges y relatifs seraient augmentés à 200 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2022.

d) Le 2 septembre 2022, l'intimée, par son conseil, a écrit au recourant que l'arriéré impayé des acomptes dus selon le contrat de vente du 10 février 2021 s'élevait à 15'000 fr., soit 7'500 fr. correspondant aux mensualités de juillet, août et septembre 2022, ainsi que 5'000 fr. correspondant à la moitié du versement semestriel de juillet 2022. Elle a en conséquence mis le recourant en demeure de régler cette somme, ou du moins la moitié de celle-ci, jusqu'au 7 septembre 2022, en l'avertissant qu'à défaut elle résilierait ledit contrat.

Par courrier du 21 septembre 2022, l'intimée a déclaré annuler le contrat de vente de fonds de commerce précité, au motif que le recourant ne s'était pas acquitté des arriérés d'acomptes sur le prix de vente malgré les mises en demeure lui ayant été adressées.

Des échanges ont ensuite eu lieu entre les parties au sujet d'une révocation de cette annulation, l'intimée ayant exigé à cette fin le règlement par le recourant desdits arriérés.

e) Par courrier recommandé de son conseil du 10 novembre 2022, l'intimée a fait savoir au recourant qu'il ne s'était pas acquitté du complément de charges mensuelles de 100 fr. relatif aux loyers de septembre et octobre 2022, ainsi que du loyer de novembre 2022, et que l'arriéré d'acomptes dus selon le contrat de vente de fonds de commerce s'élevait à 27'500 francs. Partant, elle lui a indiqué qu'elle confirmait l'annulation dudit contrat de vente.

Elle a en outre ajouté que, dans l'hypothèse où le contrat de sous-location devait s'analyser de manière autonome, un délai de

trente jours lui était fixé pour verser la somme de 1'400 fr. (acomptes de charges précités par 200 fr. et loyer de novembre 2022 par 1'200 fr.), à défaut de quoi ce contrat pourrait être résilié selon l'art. 257d CO.

Le recourant s'est acquitté de ce montant de 1'400 fr. auprès de l'intimée en date du 30 novembre 2022.

f) Par courrier recommandé de son conseil du 6 mars 2023, l'intimée a notamment rappelé au recourant que le loyer du mois de décembre 2022 avait été payé, qu'elle avait ensuite reçu de sa part uniquement les sommes de 1'200 fr. le 5 janvier 2023 et de 1'000 fr. le 15 février suivant, et que, sans aucune mention de sa part en lien avec ces paiements, elle avait imputé ceux-ci sur l'acompte de 2'500 fr. dû pour le mois de décembre 2022 selon le contrat de vente de fonds de commerce, ce qui laissait subsister un solde de 200 fr. en lien avec cet acompte. Partant, elle l'a informé que le contrat de vente de fonds de commerce était annulé.

L'intimée a en outre indiqué au recourant que cette annulation avait pour effet de mettre un terme au contrat de sous-location mais que, « à titre subsidiaire », elle lui impartissait un ultime délai de trente jours pour qu'il procède au règlement des loyers des mois de janvier à mars 2023 (y compris les frais accessoires), en l'avertissant qu'à défaut, ce contrat serait résilié selon l'art. 257d CO.

g) Par formule officielle du 17 avril 2023, adressée sous pli recommandé au recourant le même jour, l'intimée a résilié le contrat de sous-location en cause pour le 31 mai 2023, au motif que le recourant n'avait pas réglé l'entier de l'arriéré de loyers réclamé dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti par l'avis comminatoire du 6 mars 2023.

3. Le recourant n'a pas libéré les locaux litigieux au 31 mai 2023.

4. a) Le 23 juin 2023, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion du recourant des locaux litigieux, au besoin par la voie de l'exécution forcée.

b) L'audience d'expulsion s'est tenue devant le juge de paix le 23 août 2023, en présence du conseil de l'intimée et du recourant personnellement.

A cette occasion, le recourant n'a pas contesté que les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire du 6 mars 2023 n'avaient pas tous été réglés dans le délai de 30 jours imparti dans cet avis, précisant que seul le loyer de janvier 2023 avait été versé à la bailleuse « de la main à la main ».

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*). Lorsque le litige porte uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – 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, JT 2019 II 235).

Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 7'200 fr. (6 x 1'200 fr.) au vu du montant du loyer et des frais accessoires échu et dû par le recourant, de sorte que la voie du recours est ouverte.

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

3.

3.1 Le recourant invoque d'abord « l'absence de compétence du juge de paix » pour prononcer la mesure d'expulsion en cause. Il fait valoir que la « sous-location ne pouvait [...] être considérée séparément du reste », soit de « la vente par acompte du fonds de commerce ».

3.2

3.2.1 Selon l'art. 1 al. 3 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du

9 novembre 2010 ; BLV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer. L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent (CACI 3 avril 2017/168 consid. 5.2 et les références citées, not. CACI 1^{er} avril 2014/167, JdT 2014 III 88).

3.2.2 Selon la jurisprudence, lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte ou d'un contrat composé, qui doit être appréhendé comme un seul et unique accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 et l'arrêt cité). On parle de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux ; il y a contrat mixte lorsqu'une seule convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A 335/2018 précité consid. 4.1).

Lorsqu'on se trouve confronté à un contrat mixte ou composé, il n'est généralement pas possible de l'attribuer à un type de contrat aux éléments caractéristiques clairs, ni, partant, de dire une fois pour le tout à quelles normes légales il doit être soumis. Il ne sera que rarement possible de le soumettre entièrement aux règles d'un contrat réglé par la loi (contrat nommé), dès lors qu'en principe les éléments d'un tel contrat ne l'emportent pas au point d'absorber tous les éléments qui lui sont étrangers. Il faudra donc examiner précisément quelle est la question juridique posée et quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher. Dans la mesure où les éléments du contrat sont de nature différente, il se justifie de les soumettre à des règles de divers contrats nommés (par exemple contrat

de travail, contrat de société, contrat de livraison, contrat de mandat, contrat de bail ; ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A_335/2018 précité consid. 4.1).

Cela signifie que les différentes questions à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles ; chaque question – par exemple la résiliation du contrat – doit être toutefois soumise aux dispositions légales d'un seul et même contrat (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A 335/2018 précité consid. 4.1 et les arrêts cités) ; en effet, vu la dépendance réciproque des différents éléments du contrat mixte ou composé, il n'est pas possible que la même question soit réglée de manière différente pour chacun d'eux (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 ; TF 4A 335/2018, précité).

3.3 En l'espèce, il n'apparaît pas que le recourant ait soulevé l'incompétence *rationae materiae* devant le premier juge, la décision attaquée précisant au contraire que le locataire a admis qu'une partie des loyers objets de l'avis comminatoire du 6 mars 2023 n'avait pas été réglée, ce que confirme la teneur du procès-verbal de l'audience du 23 août 2023. Le recourant a donc procédé devant l'autorité de première instance sans soulever d'objection.

De toute manière, c'est à bon droit que le premier juge, examinant d'office sa compétence en application de l'art. 60 CPC, l'a considérée comme acquise. En effet, il a relevé à juste titre que par courrier du 17 avril 2023, accompagné de la formule officielle de résiliation de bail, l'intimée avait déclaré résilier le contrat de bail litigieux en application de l'art. 257d CO, ce qui fondait la compétence du juge de paix en vertu de l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ. En outre, même en examinant l'ensemble des rapports contractuels ayant lié les parties (ici contrat de sous-location et contrat de vente), on ne discerne aucune objection, telle que formulée par la jurisprudence précitée, à ce que les règles spécifiques du contrat de bail soient appliquées à ladite résiliation. En effet, l'intimée a également mis fin au contrat de vente de fonds de commerce par pli

recommandé du 10 novembre 2022, en déclarant l'annulation de ce contrat pour défaut de versement des acomptes prévus, de sorte que la fin des rapports contractuels entre les parties a été signifiée par l'intimée en respectant à la fois les dispositions contractuelles (art. 3 du contrat de vente de fonds de commerce) et les dispositions applicables en matière de bail.

Il s'ensuit que le juge de paix était bien compétent pour traiter la requête en cas clair déposée par l'intimée.

4.

4.1 Le recourant conteste ensuite la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Il se prévaut à cet égard du montant qu'il a déjà versé à ce jour pour l'achat du fonds de commerce de l'intimée et qui serait selon lui largement exagéré, arguant qu'avec la résiliation du bail il serait victime d'un « véritable hold-up judiciaire ». Il se prévaut également de l'art. 254 CO, en faisant valoir que le contrat qu'il a signé serait contraire à cette disposition.

4.2

4.2.1

4.2.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

Selon la jurisprudence, 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. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

4.2.1.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

4.2.2 A teneur de l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

Cette disposition prohibe une transaction couplée avec le bail dans laquelle l'accord de volonté entre les parties n'est qu'apparent. La volonté du locataire est donc viciée. Il faut pouvoir admettre que le locataire n'aurait pas conclu la transaction couplée avec le bail s'il avait été entièrement libre de se déterminer. Pour être illicite au sens de l'art. 254 CO, la transaction couplée doit constituer la condition sine qua non du bail. On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c, JdT 1993 I 648). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le prix à payer par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement. Pour être applicable, l'art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée. En cas d'important déséquilibre entre les prestations, il peut y avoir une transaction couplée même en cas de relation directe entre les deux contrats (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c et les références citées). Le locataire qui tarderait à se prévaloir de la nullité de la transaction couplée commettrait, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c).

4.2.3 En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir été en demeure du paiement d'une partie du loyer, tant au moment de l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 6 mars 2023 qu'au moment de la résiliation du bail intervenue le 17 avril 2023. Partant, le constat du premier juge selon lequel l'entier du loyer n'a pas été réglé dans le délai comminatoire imparti doit être confirmé, tout comme son constat selon

lequel le bail en cause a été valablement résilié selon l'art. 257d CO. On relèvera à cet égard que le défaut de paiement n'a été pris en compte que pour la part non réglée du loyer et non pas pour l'arriéré des acomptes en paiement du prix de vente du fonds de commerce, de sorte que les objections du recourant relatives au caractère exorbitant de ce prix de vente ne sont pas recevables.

Quant à l'invocation de l'art. 254 CO elle est ici vaine, car cette disposition traite d'une toute autre hypothèse, soit du cas où le locataire se voit contraint de signer ou de maintenir un bail à la condition d'une autre transaction qui ne présente aucun intérêt pour lui et qui n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Or, en l'espèce il est évident que pour reprendre le fonds de commerce de l'intimée, le recourant devait à la fois conclure une vente et un bail pour exploiter celui-ci. Il existait donc bien une relation directe entre le bail en cause et la vente dudit fonds de commerce, étant relevé que le recourant avait manifestement un intérêt à la conclusion de ces deux contrats.

En définitive, c'est à raison que le premier juge a considéré que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, les objections invoquées par le recourant pour s'opposer à la résiliation du contrat de bail en cause étant manifestement mal fondées.

5. Au vu des considérations qui précèdent, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance confirmée.

L'effet suspensif au recours ayant été accordé, le premier juge fixera un nouveau délai au recourant pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier est retourné au premier juge pour fixation d'un nouveau délai d'expulsion.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant R._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. R. _____,
- Me Giuliano Scuderi (pour Q. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :