

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux 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 (consid. 4.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie 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 tribunal (consid. 4.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite 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 (consid. 4.1).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Raetz.

#### Participants à la procédure

A. SA,

représentée par Me Karin Grobet Thorens, avocate,  
recourante,

contre

B.,

représenté par Me Karim Raho, avocat,  
intimé.

#### Objet

procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC); expulsion,

recours contre l'arrêt rendu le 9 avril 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (JL21.016688-240231; 155).

#### Faits :

A.

A.a. La société A. SA a pour administrateur président C. et D. comme administrateur et unique actionnaire. Ils sont tous deux au bénéfice de la signature individuelle.

B. est le fils de E.

Le 6 octobre 2017, E. et D. ont signé une "convention de société simple et de portage" (ci-après: la convention). Elle indiquait que E. avait acquis plusieurs immeubles, dont le plus grand avait été transformé en une PPE, nommée PPE F. Ces acquisitions avaient été faites par "l'apport en cash" de fonds de E. et de D., ainsi que par un prêt hypothécaire bancaire. Il ne restait plus que certains lots non vendus, dont le "n° 8 maisonnette", bien que ce dernier fût promis au fils de E. Pour des raisons de "garanties bancaires et d'absence de finition des travaux", il n'avait pas été possible de finaliser les "refinancements" ou cession de ces lots. D. avait décidé d'aider E. en finançant la fin des travaux et les prêts hypothécaires sur, notamment, le lot "n° 8 maisonnette". S'agissant de ce lot, il était prévu ce qui suit:

"A. Lot n° 8 - maisonnette:

1. Il est convenu que D. va constituer à (s) es frais une SA qui va acheter le lot n° 8 à un prix défini bas par les parties mais qui permettra de dégager la partie hypothécaire de ce lot de (la banque) et ainsi libérer ce lot. (...)

8. E. peut décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot. Dans ce cas, elle s'engage à payer toutes les charges liées au lot, telles que charges de copropriété, impôts, etc. (...)"

La société anonyme devant être constituée selon la clause A.1 de la convention est A. SA.

**A.b. Le 27 avril 2018, A. SA (ci-après: la bailleuse) et B. (ci-après: le locataire) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux situés dans la F. Le loyer mensuel s'élevait à 4'500 fr. "plus les frais d'eau chaude et chauffage".**

**A.c. Par courrier du 18 janvier 2021, la bailleuse a mis le locataire en demeure de s'acquitter d'un montant de 22'500 fr., correspondant aux loyers dus pour les mois de septembre 2020 à janvier 2021, dans les trente jours, en l'avertissant qu'à défaut, le bail serait résilié.**

**Par formule officielle du 25 février 2021, la bailleuse a résilié le bail avec effet au 31 mars 2021.**

**Par courrier du 31 mars 2021, le conseil du locataire a écrit à la bailleuse que ce dernier avait désormais compris qu'aucun contrat de bail n'aurait dû être conclu concernant le lot n° 8 (maisonnette). En effet, la clause A.8 de la convention disposait que E. pouvait décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot en question. Dans cette hypothèse, la convention prévoyait que E. devait s'engager à payer toutes les charges liées au lot. Ainsi, le locataire, en sa qualité de proche de sa mère, aurait dû dès l'origine être autorisé à occuper le lot n° 8 non pas en exécution d'un contrat de bail à loyer, mais en application de la clause A.8 de la convention.** Selon le mécanisme prévu, E. n'aurait alors dû assumer que les charges liées au lot. Le locataire constatait ainsi que la bailleuse avait perçu à tort les nombreux loyers qui lui avaient été versés en exécution du contrat de bail. Il réservait ses droits à cet égard. Il occuperait à l'avenir ce lot en application de la clause A.8 de la convention. En outre, E. avait confirmé son engagement à payer toutes les charges liées à ce lot.

B.

**B.a. Le 19 avril 2021, la bailleuse a déposé une requête auprès du Juge de paix du district de Nyon, afin qu'il prononce l'expulsion du locataire selon la procédure prévue pour les cas clairs (art. 257 CPC), assortie de mesures d'exécution.** Elle a par la suite dirigé ses conclusions contre le locataire et tout tiers à qui il aurait remis la possession des locaux, en particulier E.

Sur requête des parties, la procédure a été suspendue du 15 décembre 2021 au 13 avril 2023.

Le Juge de paix a tenu une audience. Entendue en qualité de témoin, E. a déclaré s'être installée dans les locaux litigieux au mois de juin 2023, étant précisé qu'elle s'y rendait déjà depuis le mois de mars 2023. Elle a indiqué ne pas vouloir s'y établir définitivement et être à la recherche d'un nouveau logement.

**Par décision du 3 octobre 2023, motivée le 6 février 2024, le Juge de paix a déclaré irrecevable la requête en cas clairs, au motif que le cas n'était pas clair en fait et en droit.**

**B.b. Statuant le 9 avril 2024, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel formé par la bailleresse contre cette décision et l'a confirmée.**

C.

**La bailleresse (ci-après: la recourante) a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt, en concluant à sa réforme, en substance, en ce sens que sa requête soit admise.** Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Le locataire (ci-après: l'intimé) et l'autorité précédente n'ont pas été invités à se déterminer.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

2.2. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

3.

Tout d'abord, la recourante soutient que la cour cantonale a établi les faits de manière arbitraire en ignorant deux points. En premier lieu, le fait que le locataire n'occupait plus les locaux litigieux depuis de nombreux mois et avait quitté la Suisse. En second lieu, le fait que le bail avait été exécuté, en particulier que la mensualité de 4'500 fr. avait été réglée à de multiples reprises depuis 2018, même après le courrier du 31 mars 2021, et que les parties avaient ainsi admis que la remise de possession supposait une rémunération.

Toutefois, la cour cantonale a précisément relevé que le locataire avait déménagé et que c'était E. qui occupait les locaux litigieux (cf. consid. 3.5.2 de l'arrêt attaqué), comme cette dernière l'avait au demeurant déclaré en audience. Par ailleurs, la cour cantonale a retenu que le locataire avait contesté le contrat de bail à loyer, en expliquant qu'il n'aurait jamais dû être conclu et qu'il avait le droit d'occuper les locaux en application de la convention. Le fait que l'intimé a versé la mensualité de 4'500 fr., peu importe jusqu'à quand, n'est quoi qu'il en soit pas déterminant en l'espèce, tout comme le fait qu'il aurait quitté la Suisse. Pour le surplus, il est renvoyé aux considérants 4.3 ss ci-après.

4.

**Ensuite, la recourante dénonce une violation des art. 1, 18, 253, 257d et 267 CO, ainsi que de l'art. 257 CPC. Elle soutient que les dispositions en matière de bail à loyer étaient applicables au rapport juridique entre les parties,** que la situation soit analysée sous le prisme de la convention ou du contrat de bail. Le cas était donc clair au sens de l'art. 257 CPC, ce que la cour cantonale n'avait à tort pas retenu.

**4.1. La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque** (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée).

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure **sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire** (let. b). **Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée** (art. 257 al. 3 CPC).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

**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 (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. **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 du cas clair est irrecevable** (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

**Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées** (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), **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 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

**4.2. La cour cantonale a retenu, avec le premier juge, que les faits et la situation juridique n'étaient pas clairs, compte tenu de la coexistence du contrat de bail du 27 avril 2018 et de la convention du 6 octobre 2017.** En effet, la clause A.8 de la convention prévoyait que E. pouvait décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot n° 8, correspondant aux locaux décrits dans le contrat de bail, et que dans ce cas, elle s'engageait à payer toutes les charges liées à celui-ci. Ainsi, cette convention conférait à E. et à l'intimé, en tant que proche de cette dernière, le droit d'occuper les locaux litigieux. Certes, les parties à la convention et au contrat de bail n'étaient pas identiques. Néanmoins, la situation n'était pas non plus claire à ce sujet, compte tenu des liens entre les différentes personnes. Ainsi, D. était l'actionnaire unique de l'appelante. De plus, la convention accordait des droits aussi bien à E. qu'à l'intimé, en qualité de proche de cette dernière. En outre, les locaux litigieux étaient actuellement occupés par E.

Pour le surplus, les éléments du dossier ne permettaient pas de statuer sur la validité des deux actes successifs et leur articulation, étant précisé que E. et l'intimé avaient rendu vraisemblable qu'ils avaient le droit d'occuper les locaux litigieux indépendamment du contrat de bail. A la lecture des pièces, on ne pouvait simplement affirmer que la convention de 2017 ne serait plus valable.

**Ainsi, la cour cantonale a jugé qu'il ne s'agissait pas d'un cas clair, de sorte que la requête d'expulsion devait être déclarée irrecevable.**

**4.3. La recourante fait valoir qu'au vu des versements intervenus, même après le courrier du 31 mars 2021, correspondant au loyer prévu dans le contrat de bail, l'intimé avait toujours considéré que ce contrat était applicable.** Elle soutient ensuite que la clause A.8 de la convention prévoyait l'objet remis en possession et le principe d'une rémunération. Il s'agissait d'une clause de principe visant à la mise en oeuvre d'un bail, ce qui avait été fait par le contrat de bail de 2018, lequel précisait le montant de la rémunération et la durée. Même à retenir que l'intimé ait été en droit d'occuper le bien sur la base de la convention de 2017 uniquement, cette dernière prévoyait la remise de possession moyennant rémunération; compte tenu également des versements effectués et de la reconnaissance du principe d'une rémunération confirmée par pli du 31 mars 2021, on devait admettre le caractère onéreux convenu quant à la remise de possession, consacrant les caractéristiques essentielles du contrat de bail. Ainsi, les dispositions en matière de bail à loyer étaient applicables, que la situation soit analysée sous le prisme du bail de 2018 ou de la convention. Aucune autre forme de remise de la possession ne pouvait être envisagée afin de régler les rapports juridiques entre les parties et n'avait été plaidée par l'intimé. Son comportement attestait clairement qu'il s'estimait lié par un bail puisqu'il avait encore admis le principe d'une rémunération par pli du 31 mars 2021 et payé des mensualités après cette date. Le cas était donc clair.

**4.4. La recourante ne saurait être suivie. Elle propose sa propre appréciation de l'articulation entre la convention et le contrat de bail.** Celle-ci ne semble d'ailleurs pas s'imposer de manière évidente, car la convention fait uniquement mention de "charges liées au lot, telles que charges de copropriété, impôts, etc.", qui doivent au demeurant être supportées par E.; cela ne saurait être mis sans autre en lien avec les versements de l'intimé dont se prévaut la recourante, équivalents au loyer prévu dans le contrat de bail. De plus, le courrier du 31 mars 2021 énonce sans ambiguïté qu'au vu de la convention, c'est à tort que l'intimé a versé les loyers en exécution du contrat de bail; il ajoute en revanche que E. s'engage à payer toutes les charges liées au lot tel que prévu dans la convention. Dans ces circonstances, le fait que l'intimé a versé le loyer convenu dans le contrat de bail - peu importe jusqu'à quelle date - n'est pas pertinent pour déterminer si le cas est clair au sens de l'art. 257 CPC. Par ailleurs, la recourante ne peut se contenter de soutenir que comme les parties ont admis le principe de la rémunération, les dispositions du droit du bail sont applicables (que la situation soit analysée sous l'angle du contrat de bail ou de la convention), de sorte que le cas doit être considéré comme clair. Il est évident que la question de l'application du contrat de bail ou/et de la convention est pertinente, tout comme celle du montant de la "rémunération" convenue. Ces incertitudes ne peuvent être ignorées. Enfin, la recourante ne discute pas valablement la motivation de la cour cantonale en lien avec les parties et les différentes personnes impliquées.

**En définitive, l'autorité précédente n'a pas violé le droit fédéral en jugeant que ni les faits, ni la situation juridique n'étaient clairs selon l'art. 257 CPC, l'intimé ayant apporté suffisamment d'éléments en ce sens.**

**Dès lors, il n'y a pas lieu d'examiner les arguments de la recourante concernant la validité de la résiliation du contrat de bail.**

5.

**La recourante soutient encore que l'opposition de l'intimé à la restitution des locaux litigieux consacrait un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 CC.** Elle allègue qu'il n'occupait plus les locaux litigieux, aurait quitté la Suisse, et n'avait donc aucun intérêt propre à s'opposer à leur restitution. Les intérêts de E., non partie au procès, n'étaient pas pertinents ici. En outre, il ne s'acquittait d'aucune indemnité depuis de nombreux mois, alors qu'il admettait le principe d'une rémunération.

5.1. La cour cantonale a relevé que l'intéressée faisait valoir que l'intimé n'occupait plus les locaux litigieux et qu'il n'avait par conséquent plus d'intérêt à conserver la possession de cet objet. La cour

cantonale a retenu que l'intérêt était actuel, l'intimé alléguant et démontrant que sa mère E. serait en droit d'occuper les locaux litigieux conformément à la convention. Le grief était donc vain.

**5.2. Devant la cour cantonale, la recourante n'a pas soulevé le moyen tiré de l'abus de droit manifeste tel qu'elle le soumet au Tribunal fédéral. Cet argument est dès lors irrecevable, faute de satisfaire au principe de l'épuisement des griefs** (cf. ATF 143 III 290 consid. 1.1; arrêt 4A\_483/2022 du 8 mars 2023 consid. 4).

Quant au moyen lié à l'absence d'intérêt de l'intimé à s'opposer à la restitution des locaux, traité par la cour cantonale, il doit être rejeté. En effet, la recourante perd de vue le contenu de la convention prévoyant, ainsi que l'a retenu la cour cantonale, que E. (contre laquelle les conclusions de la requête en évacuation étaient également dirigées) ou l'un de ses proches, donc l'intimé, pouvait occuper ces locaux indépendamment d'un contrat de bail. Déjà du fait de l'existence de cette convention, on ne se trouve pas dans le cas de figure invoqué par la recourante par analogie, soit un colocataire qui, au moment de la résiliation, n'occupe plus l'appartement loué et ne peut ainsi plus bénéficier de la protection sociale contre les congés garantie par les art. 271 s. CO (arrêt 4A\_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4).

6.

**En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.**

La recourante, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 11 juin 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Raetz