

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 octobre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Battistolo et Perrot, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 257 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à Berne, requérante, contre l'ordonnance rendue le 28 juin 2016 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_ **SA** (anciennement **J.**\_\_\_\_\_ **SA**), à Genève, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 juin 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 4 août 2016, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 16 novembre 2015 par D.\_\_\_\_\_ contre Q.\_\_\_\_\_ SA (I), arrêté les frais judiciaires à la charge de la partie requérante à 560 fr. (II), dit que celle-ci doit verser à la partie intimée la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV). La mention des voies de droit indiquait que l'ordonnance pouvait faire l'objet d'un recours au sens des art. 319 ss CPC dans les dix jours auprès du Tribunal cantonal.

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair de la bailleresse D.\_\_\_\_\_ contre la locataire Q.\_\_\_\_\_ SA (anciennement J.\_\_\_\_\_ SA), a considéré qu'il était certes avéré que la locataire ne s'était pas acquittée des arriérés de loyer dans le délai comminatoire imparti par la bailleresse par avis du 13 juin 2014. Ainsi, les résiliations pour défaut de paiement du loyer adressées le 18 juillet 2014 avec effet au 31 août 2014 étaient valables. Toutefois, la bailleresse avait attendu jusqu'au 16 novembre 2015 pour requérir l'expulsion de la locataire, de sorte que la conclusion de nouveaux baux par actes concluants demeurerait envisageable. Cette question ne pouvant être traitée dans le cadre la procédure en cas clair, la requête de D.\_\_\_\_\_ devait être déclarée irrecevable.

**B.** Par acte du 15 août 2016, intitulé « recours », D.\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les résiliations signifiées à J.\_\_\_\_\_ SA le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 relativement à quatorze appartements et à dix places de parc intérieures à l'avenue [...], à Lausanne, soient déclarées valables et qu'ordre soit donné à J.\_\_\_\_\_ SA de libérer immédiatement les locaux précités, l'huissier de paix étant à

défaut chargé de l'exécution forcée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique. Subsidiairement, D.\_\_\_\_\_ a conclu au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Q.\_\_\_\_\_ SA (anciennement J.\_\_\_\_\_ SA) ne s'est pas déterminée dans le délai de dix jours imparti par avis du 9 septembre 2016.

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

**1.** Q.\_\_\_\_\_ SA (anciennement J.\_\_\_\_\_ SA, ci-après : Q.\_\_\_\_\_ SA) a notamment pour but de sous-louer des appartements meublés.

Entre 2009 et 2012, D.\_\_\_\_\_ a remis à bail à Q.\_\_\_\_\_ SA quatorze appartements et dix places de parc situés à l'avenue [...], à Lausanne.

Le 13 mai 2014, Q.\_\_\_\_\_ SA a annoncé à D.\_\_\_\_\_ le rachat de son département de relocation par la société [...] SA au 1<sup>er</sup> juin 2014 et a requis la reprise par cette dernière de tous les baux.

Le 2 juin 2014, D.\_\_\_\_\_ a demandé à Q.\_\_\_\_\_ SA des informations et des documents concernant la société [...] SA, en lui rappelant que les loyers du mois de juin étaient encore ouverts. Elle a confirmé sa position le 5 juin 2014.

**2.** Le 13 juin 2014, D.\_\_\_\_\_ a adressé à Q.\_\_\_\_\_ SA une commination de paiement de la somme de 34'130 fr., correspondant aux loyers du mois de juin 2014, dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait les baux en application de l'art. 257d CO.

Par formules officielles adressées le 18 juillet 2014, D. \_\_\_\_\_ a résilié tous les baux pour le 31 août 2014.

Les loyers de juin, juillet et août 2014 ont été payés par la locataire les 4, 6 et 8 août 2014.

Le 26 septembre 2014, Q. \_\_\_\_\_ SA a demandé à D. \_\_\_\_\_ de lui faire une proposition afin de mettre un terme au conflit. Elle a continué à s'acquitter des loyers jusqu'au mois d'avril 2015, moment à partir duquel elle a cessé tout paiement.

**3.** Le 12 août 2014, Q. \_\_\_\_\_ SA a contesté les résiliations auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation). Dans ses courriers des 23 janvier et 7 avril 2015, de même que lors de l'audience tenue le 11 mars 2015 devant la Commission de conciliation, D. \_\_\_\_\_ a pris des conclusions en validation des congés et en expulsion de la locataire. La conciliation ayant échoué, Q. \_\_\_\_\_ SA a saisi le 28 mai 2015 le Juge de paix d'une demande simplifiée en annulation des résiliations et en versement par la bailleuse d'une indemnité d'un montant minimal de 270'000 francs. Le 19 août 2015, le Juge de paix a déclaré irrecevable la seconde conclusion déposée par Q. \_\_\_\_\_ SA, ce que la Cour d'appel de céans a confirmé par arrêt du 16 novembre 2015.

Le 16 novembre 2015, D. \_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair, en concluant, avec suite de frais et dépens, au constat de la validité des résiliations adressées le 18 juillet 2014 et à ce qu'ordre soit donné à Q. \_\_\_\_\_ SA de libérer immédiatement les locaux, l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique.

Par décision du 23 février 2016, le Juge de paix a joint la demande simplifiée en annulation des résiliations et la requête d'expulsion

en cas clair. Statuant sur recours de D.\_\_\_\_\_, la Chambre des recours civile a, par arrêt du 3 mai 2016, annulé la décision de jonction.

Dans ses déterminations sur la requête en cas clair du 22 juin 2016, Q.\_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de celle-ci.

Le 8 juin 2016, Q.\_\_\_\_\_ SA a saisi la Commission de conciliation d'une nouvelle requête, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'elle soit libérée de l'ensemble des contrats de bail passés avec D.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mai 2014, à ce que les avis de résiliation du 18 juillet 2014 soient déclarés nuls et sans effet et à ce que D.\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser une indemnité minimale de 615'900 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès jugement définitif et exécutoire.

### **En droit :**

**1.** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond ainsi à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du

19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

L'indication erronée des voies de droit ne peut nuire à la partie qui s'y est légitimement fiée (cf. art. 9 Cst). Dans ce cas, une transmission de l'affaire à l'autorité compétente peut être ordonnée (ATF 124 I 255 consid. la/aa ; ATF 123 II 231 consid. 8b).

En l'espèce, l'ordonnance entreprise mentionnant à tort la voie de droit du recours au sens des art. 319 ss CPC, la cause a été transmise d'office à la Cour d'appel de céans, et l'acte du 15 août 2016 sera traité comme un appel. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dirigé contre une ordonnance rendue dans la procédure en cas clair dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel total de 34'130 fr. des objets loués, le présent appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43).

**3.**

**3.1** L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré que le laps de temps écoulé entre la résiliation des baux – en soi valable – du 18 juillet 2014 et la requête d'expulsion du 16 novembre 2015 rendait envisageable la conclusion de nouveaux baux par actes concluants, de sorte que sa requête en cas clair devait être déclarée irrecevable. Elle expose que l'intimée aurait saisi la Commission de conciliation immédiatement après la résiliation et que, dans le cadre de cette procédure, elle aurait elle-même pris des conclusions en validation des congés et en expulsion, ce qui serait étayé par le fait que l'intimée aurait ensuite adressé sa demande au Juge de paix, et non au Tribunal des baux. La procédure se serait ensuite prolongée par l'appel de l'intimée auprès de la Cour d'appel de céans, puis par la décision de jonction rendue par le Juge de paix, finalement annulée par la Chambre des recours civile. Dès lors, dans ces circonstances, aucun élément ne rendrait envisageable la conclusion de nouveaux baux par actes concluants. L'intimée ne l'aurait au demeurant elle-même jamais plaidé, reconnaissant au contraire ne pas s'être acquittée des loyers.

**3.2** 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire ensuite d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par

la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). L'expulsion requise en cas clair n'est pas soumise au préalable de conciliation (cf. art. 198 let. e CPC ; ATF 132 III 747 consid. 6.4).

Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux, étant précisé que la requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. En effet, il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.2). Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).

L'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, SJ 2012 I 120), notamment sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que

d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (CACI 18 août 2011/199, JdT 2011 III 146).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

**3.3** Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1 et les réf. ; ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205 ; TF 4A\_701/2015 du 26 janvier 2016 consid. 2.2.2). 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, CdB 2008 p. 117).

Il a été jugé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière ; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, étant précisé que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite : il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas

pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 consid. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219 ; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (DB 16/2004, pp. 12-13, no 3 avec références ; CACI 12 août 2013/425).

Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers (CACI 1<sup>er</sup> septembre 2011/226, confirmé par TF 5A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 9).

**3.4** En l'espèce, il n'est pas contesté qu'à l'échéance du délai comminatoire de trente jours imparti par l'appelante à l'intimée le 13 juin 2014, celle-ci ne s'est pas acquittée des loyers dus à hauteur de 34'130 francs. Les résiliations adressées le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 étaient donc valables, ce que le premier juge a du reste relevé. A cet égard, le motif invoqué par l'intimée, tiré du retard de paiement pour cause de vente de son fonds de commerce, ne saurait faire obstacle à l'expulsion en cas clair, de même que le paiement des loyers les 4, 6 et 8 août 2014, intervenu trop tard pour remettre en cause la validité des résiliations.

Reste à déterminer si, comme l'a considéré le premier juge, le fait que la requête d'expulsion n'ait été déposée que le 16 novembre 2015 laisse envisager la conclusion de nouveaux baux par actes concluants.

A ce propos, il faut relever que les résiliations du 18 juillet 2014 ont été contestées par l'intimée devant la Commission de

conciliation le 12 août 2014. Dans le cadre de cette procédure, l'appelante a à plusieurs reprises pris des conclusions en validation des congés et en expulsion de la locataire : dans ses courriers des 23 janvier et 7 avril 2015, comme l'intimée l'a elle-même invoqué dans sa demande simplifiée du 28 mai 2015, et lors de l'audience devant la Commission de conciliation du 11 mars 2015, comme le premier juge l'a lui-même relevé dans sa décision de jonction du 23 février 2016. Cet élément est en outre étayé par le fait qu'ensuite de l'échec de la conciliation, l'intimée a déposé sa demande simplifiée devant le Juge de paix, alors que si l'appelante n'avait pas pris de conclusions en expulsion, elle aurait dû saisir le Tribunal des baux. La procédure en contestation des résiliations s'est ensuite prolongée, notamment du fait de l'appel interjeté par l'intimée contre la décision d'irrecevabilité du premier juge du 19 août 2015 – rejeté par la Cour d'appel de céans – et de la décision de jonction du premier juge du 23 février 2016, finalement annulée par la Chambre des recours civile sur recours de l'appelante. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de considérer que l'appelante est restée inactive entre les résiliations du 18 juillet 2014 et la requête d'expulsion du 16 novembre 2015. Bien au contraire, il faut relever que dès l'été 2014, les parties ont été impliquées dans une procédure de contestation des résiliations ouverte par l'intimée le 12 août 2014, au cours de laquelle l'appelante a systématiquement pris des conclusions en expulsion. Dès lors, la position de la bailleuse ayant toujours été claire, la question de la conclusion de nouveaux baux par actes concluants ne saurait être envisagée. En outre, le seul fait que les loyers aient été payés pendant un certain temps, soit jusqu'en avril 2015, n'est pas non plus suffisant à cet égard. Sous réserve du cas de conclusion tacite d'un nouveau contrat, hypothèse qui vient d'être niée, le droit de demander l'expulsion n'est pas soumis à un délai de péremption. L'état de fait et la situation juridique étant clairs, il incombait au premier juge de prononcer l'expulsion de la locataire.

**4.** Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens qu'ordre est donné à Q. \_\_\_\_\_ SA de libérer les quatorze appartements et les dix places de

parc intérieures loués à [...], à Lausanne, l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 560 fr., doivent être mis à la charge de la partie locataire, et celle-ci doit verser à la partie bailleuse une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens. Q. \_\_\_\_\_ SA versera donc à D. \_\_\_\_\_ la somme de 2'560 fr. à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de première instance.

Conformément à la pratique constante de la Cour d'appel de céans (cf. p. ex. CACI 7 février 2014/66), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'intimée, une fois les considérants écrits de l'arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'341 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à l'appelante une indemnité de 1'659 fr. à titre de dépens (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). L'intimée versera donc la somme totale de 3'000 fr. à l'appelante à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Le dispositif envoyé ne faisant par erreur pas mention du fait que l'arrêt motivé est exécutoire, il sera rectifié d'office en ce sens (art. 334 al. 1 CPC).

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

I. L'appel est admis.

**II.** Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. Ordonne à Q. \_\_\_\_\_ SA (précédemment J. \_\_\_\_\_ SA) de quitter et rendre libres dans le délai qui sera fixé par le juge de paix les locaux suivants sis à Lausanne :
- Appartement de 3,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 3,5 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 2,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 2,5 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,

- Appartement de 3,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 4,5 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 3,5 pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne,
  - Appartement de 3,5 pièces sis au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne.
- II. Ordonne à Q. \_\_\_\_\_ SA (précédemment J. \_\_\_\_\_ SA) de quitter et rendre libres dans le délai qui sera fixé par le juge de paix les places de parc intérieures nos [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], sises [...], à Lausanne.
- III. Dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui sera fixé par le juge de paix, l'huissier de paix sera chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux ;
- IV. Ordonne aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix ;
- V. Arrête à 560 fr. (cinq cent-soixante francs) les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse ;
- VI. Met les frais à la charge de la partie locataire ;

VII. Dit qu'en conséquence Q.\_\_\_\_\_ SA (précédemment J.\_\_\_\_\_ SA) doit payer à la requérante D.\_\_\_\_\_ la somme de 2'560 fr. (deux mille cinq cent soixante francs) à titre de dépens et de remboursement des frais de première instance.

VIII. Dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à Q.\_\_\_\_\_ SA (précédemment J.\_\_\_\_\_ SA), une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux et places de parc qu'elle occupe dans les immeubles sis à Lausanne, [...].

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'341 fr. (mille trois cent quarante et un francs), sont mis à la charge de l'intimée Q.\_\_\_\_\_ SA (précédemment J.\_\_\_\_\_ SA).

**V.** L'intimée doit payer à l'appelante D.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 7 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Philippe Conod (pour D. \_\_\_\_\_),
- Q. \_\_\_\_\_ SA,

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

- Monsieur le 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 :